

UNIVERSIDAD COMPLUTENSE DE MADRID

FACULTAD DE POLÍTICAS Y SOCIOLOGÍA
Departamento de Sociología II
(Ecología Humana y Población)



TESIS DOCTORAL

**Juventud, emancipación residencial y sistema de provisión de vivienda:
las divergencias autonómicas del modelo español**

MEMORIA PARA OPTAR AL GRADO DE DOCTOR

PRESENTADA POR

Antonio Echaves García

Director

Jesús Leal Maldonado

Madrid, 2016

UNIVERSIDAD COMPLUTENSE DE MADRID
FACULTAD DE CIENCIAS POLÍTICAS Y SOCIOLOGÍA

Departamento de Sociología II
(Ecología Humana y Población)



JUVENTUD, EMANCIPACIÓN RESIDENCIAL
Y SISTEMA DE PROVISIÓN DE VIVIENDA:
LAS DIVERGENCIAS AUTONÓMICAS DEL MODELO ESPAÑOL.

MEMORIA PARA OPTAR AL GRADO DE DOCTOR PRESENTADA POR:

Antonio Echaves García

Bajo la dirección del Catedrático:

Jesús Leal Maldonado

Madrid, 2016

*A mi padre, Antonio Echaves Larru.
Aunque físicamente ya no estés, sé que te sientes muy orgulloso de mí.
Te quiero y siempre te querré.*

*A mi madre Vicenta, a mi hermano gemelo Carlos, a mi hermana Eva, a la preciosidad
de mi sobrina Abril y a Andrea.*

Agradecimientos

En el momento de redactar estos ‘agradecimientos’ la sensación experimentada es de cierta ambivalencia; con un estado de ánimo en el coexisten emociones opuestas. Por un lado, la felicidad que produce estar escribiendo estas líneas, lo que significa que he conseguido culminar el trabajo iniciado hace más de cuatro años y cuyo resultado final es la presente tesis con la que opto al grado de doctor. Por otro, la enorme tristeza causada por el reciente fallecimiento de mi padre y que ahora todo lo envuelve. Todo ha sucedido excesivamente rápido; tanto, que produce cierto vértigo. Estando a pocos meses de cerrar la tesis, nos comunicaron la enfermedad de mi padre. Fueron momentos muy difíciles, pero hasta el último momento él me transmitió positividad, confianza y seguridad. Yo albergaba, todos albergábamos, esperanzas de recuperación; tenía la ilusión de ver a mi padre en la defensa de mi tesis, pero tristemente no va a poder ser así. Por ello y por mucho más, el primer agradecimiento está dirigido a él y a mi madre, Vicenta; a mis padres. Todo lo que soy y todo lo que he conseguido se lo debo a ellos. Si esta tesis hoy es una realidad ha sido también gracias a su esfuerzo y su empeño a lo largo de toda una vida.

Mi más profundo agradecimiento a mi director de tesis, Jesús Leal, a quien tanto estimo. A él le debo no sólo la realización de esta tesis doctoral, sino también mi formación y experiencia como investigador. En él he encontrado un referente académico e intelectual de primer orden. Gracias por confiar en mí todos estos años.

A mi hermano gemelo, Carlos, al que tanto quiero y con el que tantas cosas comparto, entre otras, el “oficio del sociólogo”. Sin duda, mi hermano Carlos merece una mención especial. Esta Tesis también es suya; su apoyo y sus aportaciones intelectuales han sido imprescindibles en el desarrollo de ciertos aspectos teóricos: Te quiero hermano. A mi hermana Eva por sus ánimos y porque estoy también muy orgulloso de lo que está consiguiendo, y a mis cuñados.

Enorme lealtad debo también a mi compañera, Andrea, también socióloga, soporte continuo en esta tesis y con la que he compartido momentos buenos y más complicados, contando siempre con sus valiosas críticas e inestimables recomendaciones.

Reconocimiento y gratitud también a todas aquellas instituciones y personas que me han ayudado en diferentes momentos y de diferentes formas: Al antiguo Mº de Educación por la concesión de la ayuda para la realización de la tesis doctoral; al Departamento de Sociología II de la Facultad de CC.PP y Sociología de la UCM; al Instituto OTB de la Universidad de Delft en Holanda por ‘acogerme’ para realizar allí una estancia investigadora; a Bárbara por el trabajo realizado en la transcripción de entrevistas y de los grupos de discusión. Gracias.

Por último, no puedo olvidar tampoco a mis compañeros y amigos de la ‘sala de investigación’, especialmente a Almudena, Pedro, Dani e Irene, con quienes tanto he aprendido y disfrutado.

“Cuando acabo un libro, nunca me siento demasiado satisfecho. Pero responde a lo que quería hacer, una vez que conseguí entenderlo, para bien o para mal” Paul Auster, entrevista concedida al diario El País en marzo de 2007.

“Era el mejor de los tiempos, era el peor de los tiempos, la edad de la sabiduría, y también de la locura; la época de las creencias y de la incredulidad; la era de la luz y de las tinieblas; la primavera de la esperanza y el invierno de la desesperación. Todo lo poseíamos, pero no teníamos nada; caminábamos en derechura al cielo y nos extraviábamos por el camino opuesto”. Charles Dickens, *Historia de dos ciudades*.

ÍNDICE GENERAL

Resumen.....	17
<i>Research summary</i>	18
INTRODUCCIÓN	20
La construcción del objeto de estudio.....	21
Delimitación del objeto de estudio y su relevancia.....	24
Objetivos e hipótesis de la investigación.....	30
Estructura de la investigación.....	37
Metodología y fuentes de información.....	39
CAPÍTULO 1: MARCO TEÓRICO-CONCEPTUAL DE LA INVESTIGACIÓN	47
<i>LOS CONCEPTOS</i>	48
1.1 Juventud, emancipación residencial y transición a la vida adulta.....	48
1.2 La vivienda como objeto de estudio sociológico.....	57
1.2.1 La transformación de la vivienda en hogar.....	57
1.2.2 Marcos interpretativos en la construcción de una sociología de la vivienda.....	59
1.3 El concepto de ‘Sistema de Vivienda’ o ‘Sistema Residencial’. Mercado <i>versus</i> Política de Vivienda.....	68
1.4 Entre diversidad y uniformidad de los fenómenos sociales: A propósito del concepto de heterogeneidad homogénea en el estudio de la juventud, la emancipación residencial y el sistema de provisión de vivienda.....	71
1.5 Los conceptos de ‘testing’ y de estrategia.....	73
<i>LA TRANSICIÓN A LA VIDA ADULTA EN UNA SOCIEDAD INCIERTA: REGÍMENES DE BIENESTAR, SISTEMAS DE PROVISIÓN DE VIVIENDA Y ESTRATEGIAS FAMILIARES COMO MARCO EN EL QUE SE DESARROLLAN LOS PROCESOS DE EMANCIPACIÓN RESIDENCIAL</i>	77
<i>Introducción: principales perspectivas en el estudio del proceso de emancipación residencial y la transición a la vida adulta</i>	77
1.6 El contexto de la transición a la vida adulta: jóvenes, incertidumbre y sociedad del riesgo como hecho estructurante de la realidad social.....	80
1.6.1. Los Jóvenes ante la sociedad del riesgo y de la incertidumbre.....	82
1.7 El sistema de provisión residencial y la metodología comparativa en el análisis de los regímenes de bienestar.....	85
1.7.1 La relevancia de la vivienda y su sistema de provisión residencial en la configuración tipológica de los regímenes de bienestar.....	91
1.7.1.1 El sistema de provisión residencial del sur de Europa: especificidad y viabilidad conceptual.....	100

1.7.1.2 El modelo del Sistema Residencial Español.....	104
1.7.2 Jóvenes, transición a la vida adulta y Sistemas de Bienestar: la interrelación entre el ciclo del hogar y la vivienda como marco para la construcción de tipologías residenciales.....	109
1.8 El retraso de la emancipación residencial en España como una estrategia familiar.....	115
CAPÍTULO 2: LA EMANCIPACIÓN DE LOS JÓVENES EN ESPAÑA (I): UN MODELO TERRITORIAL DIFERENCIAL.....	120
<i>Introducción.....</i>	<i>121</i>
2.1 Situación demográfica, socioeconómica y laboral de la juventud española: misma condición pero diversidad de grupos y diferencias territoriales.....	125
2.1.1 Reducción del contingente juvenil y efectos sociales del declive demográfico....	125
2.1.2 La formación de la población joven en España: aumento del nivel de estudios y significativa presencia de jóvenes con estudios universitarios.....	131
2.1.3 Los efectos de la crisis en el desempleo juvenil.....	139
2.1.4 Características del empleo de los jóvenes en España: elevada temporalidad y pérdida de poder adquisitivo.....	145
2.2 ¿De que dependen las trayectorias emancipatorias en España? Evolución y características de los emancipados, efectos de la crisis y distribución geográfica.....	154
2.2.1 El porcentaje emancipados antes y durante la crisis: efecto moderado de la actual situación económica en las tasas y diferencias según sexo, edad y nacionalidad.....	156
2.2.2 Emancipación según características educativas y socioeconómicas: algunos de los factores determinantes del retraso de la emancipación residencial en España.....	165
2.2.2.1 Emancipación y prolongación de los estudios.....	166
2.2.2.2 Emancipación y situación laboral.....	168
2.2.2.3 La relevancia de la condición socioeconómica de los individuos en la emancipación....	172
2.2.3 Las diferencias de las tasas de emancipación por Comunidades Autónomas: Establecimiento de modelos regionales.....	185
CAPÍTULO 3: LA EMANCIPACIÓN DE LOS JÓVENES EN ESPAÑA (II): FORMACIÓN DEL HOGAR, MODOS DE CONVIVENCIA DE LOS JÓVENES Y CARACTERÍSTICAS DE SUS VIVIENDAS.....	211
<i>Introducción.....</i>	<i>212</i>
3.1 Los hogares y formas de convivencia en Europa. El lugar de España en las clasificaciones.....	214
3.2 El ligero descenso de las tasas de principalidad de los jóvenes españoles: El efecto de la crisis y diferencias por Comunidades Autónomas.....	224
3.3 Evolución y estructura de los tipos de hogar: los jóvenes como grupo más sensible a la diversificación en los modos de convivencia.....	231

3.4 La forma de residir en la vivienda: el régimen de tenencia de los jóvenes emancipados.....	250
CAPÍTULO 4: LA DUALIZACIÓN DEL SISTEMA DE PROVISIÓN RESIDENCIAL ESPAÑOL: SIMILITUDES Y SINGULARIDADES DEL MODELO POR CCAA Y SU INFLUENCIA EN LA EMANCIPACIÓN.....	260
<i>Introducción.....</i>	<i>261</i>
4.1 Demanda versus oferta residencial: España en Europa.....	267
4.2 Los elementos económicos de la vivienda: la segmentación territorial del mercado residencial español.....	279
4.2.1 El stock residencial en España (I): sobreproducción, importancia de las viviendas secundarias y vacías y predominio de la vivienda libre.....	284
4.2.2 El stock residencial en España (II): régimen de tenencia de las viviendas principales desde una perspectiva regional comparada y su relación con la demanda. Preponderancia de la propiedad pero matices por Comunidades Autónomas.....	290
4.2.3 El stock residencial en España (III): Evolución de los precios de la vivienda: factores que explican su comportamiento y relación con la demanda.....	310
4.2.4 El esfuerzo de acceso a la vivienda de los jóvenes en España: un indicador híbrido de la oferta y la demanda residencial.....	330
4.2.5 La relación entre las tasas de emancipación y las variables fundamentales del stock residencial (régimen de tenencia y esfuerzos de acceso).....	344
4.3 Los elementos políticos de la vivienda: la política de vivienda para jóvenes en España como reflejo de la política de vivienda de carácter general. Evolución de los objetivos, instrumentos y medidas a través de los planes estatales y autonómicos.....	354
Introducción.....	354
4.3.1 Los instrumentos de la Política de Vivienda y sus efectos: intervención en el mercado inmobiliario; ayudas directas y ayudas indirectas.....	359
4.3.1.1 <i>La regulación del mercado inmobiliario.....</i>	<i>360</i>
4.3.1.2 <i>La naturaleza y destino de las ayudas directas.....</i>	<i>369</i>
4.3.1.3 <i>Intervención pública y ayudas indirectas: la importancia de las desgravaciones fiscales como instrumento de la Política de Vivienda.....</i>	<i>372</i>
4.3.2 Sobre la evolución de la Política de vivienda de carácter general en España.....	374
4.3.2.1 <i>Etapa Democrática I (1976-1998): el paso desde una política de ayuda estatal de la oferta hacia el apoyo directo a la demanda y el ‘Boom’ Inmobiliario de los ochenta.....</i>	<i>375</i>
4.3.2.2 <i>Etapa Democrática II (1998-2007): último ‘boom’ inmobiliario e incremento desorbitado de los precios.....</i>	<i>385</i>
4.3.2.3 <i>Etapa Democrática III (2007 hasta la actualidad): del ‘boom’ inmobiliario al estallido de la burbuja: ¿Cambio real en las Políticas de Vivienda o simple Política de austeridad?.....</i>	<i>392</i>
4.3.3 Las diferencias regionales de la Vivienda de Protección en la actualidad: tipologías de vivienda, características y competencias por CC.AA.....	402

4.3.4 Los jóvenes españoles como protagonistas de la acción de la Política de Vivienda Estatal.....	524
4.3.4.1 La política de vivienda para jóvenes en las comunidades autónomas.....	429
4.3.5 La heterogeneidad homogénea de la Política de Vivienda para jóvenes en España.....	476
CAPÍTULO 5: LA EMANCIPACIÓN RESIDENCIAL VISTA POR LOS JÓVENES: PERCEPCIONES, EXPECTATIVAS Y ESTRATEGIAS.....	482
5.1 El significado de la emancipación residencial para los jóvenes.....	484
5.2 El desajuste entre el deseo y la realidad: jóvenes considerando factores explicativos.....	489
5.3 Emancipación residencial y estrategias familiares.....	494
5.4 Opinión y valoración de los jóvenes acerca de las políticas y medidas en materia de vivienda: algunas propuestas.....	497
CONCLUSIONES: LAS DISPARIDADES EN ESPAÑA DEL PROCESO DE EMANCIPACIÓN RESIDENCIAL Y SU CONEXIÓN CON LAS TIPOLOGÍAS DEL SISTEMA DE PROVISIÓN DE VIVIENDA.....	505
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS y ANEXOS.....	523
6.1 Referencias Bibliográficas.....	524
6.2 Anexos.....	541
Anexo I. Situación demográfica, socioeconómica y laboral de la juventud española.....	541
Anexo II. Las trayectorias emancipatorias en España ¿De qué depende la emancipación?.....	545
Anexo III. Formación del hogar, tipologías de modos de convivencia de los jóvenes emancipados y características de la vivienda.....	551
Anexo IV. Los elementos económicos del Sistema de Provisión Residencial: Mercado de la Vivienda.....	555
Anexo V. Los elementos políticos del Sistema de Provisión Residencial: Política de Vivienda.....	562
Anexo VI. Guión de las entrevistas y fichas de los entrevistados.....	570
Anexo VI. Guión y composición de los grupos de discusión realizados.....	572
ÍNDICE DE CUADROS.	
Cuadro 1. Puntos de convergencia de las políticas de vivienda en Europa a comienzos del siglo XX.....	97
ÍNDICE DE FIGURAS.	
Figura 1. La emancipación residencial como elemento clave en el paso de la juventud a la etapa adulta.....	54
Figura 2. La ‘no linealidad’ de las trayectorias de emancipación residencial en el tránsito a la vida adulta.....	55
Figura 3. Operacionalización del concepto emancipación residencial.....	57

ÍNDICE DE GRÁFICOS.

Gráfico 1. Índice de Juventud de 30 a 34 años en España por CC.AA, 2013.....	128
Gráfico 2. Evolución de la emigración de jóvenes de 16 a 34 años desde España hacia el extranjero, 2002-2011 (números absolutos).....	129
Gráfico 3. Proyección de la población joven española (15 a 29 años).....	130
Gráfico 4. Evolución del porcentaje de jóvenes (25 a 34 años) que han finalizado estudios universitarios. España y Unión Europea (27), 2000-2011.....	132
Gráfico 5. Nivel de estudios (en grados) de la población joven (16 a 34 años) según sexo en España, 2001 y 2013.....	134
Gráfico 6. Jóvenes (16 a 34 años) con estudios universitarios finalizados por CC.AA. España, 2013.....	136
Gráfico 7. Evolución de la tasa de paro del total de jóvenes (16 a 34 años) y del total de población. España, 2001-2013.....	139
Gráfico 8. Evolución de la tasa de paro de los jóvenes por grupos de edad. España, 2001-2013.....	140
Gráfico 9. Tipo de contrato de los asalariados jóvenes según grupos de edad. España, 2013.....	147
Gráfico 10. Tasa de temporalidad de contratos de los asalariados jóvenes (16 a 34 años) en las Comunidades Autónomas. España, 2013.....	148
Gráfico 11. Tasa de temporalidad y Tasa de paro de los jóvenes (16 a 34 años) en las Comunidades Autónomas. España, 2013 (<i>Gráfico de dispersión</i>).....	149
Gráfico 12. Evolución del salario medio anual del total de asalariados y de los asalariados jóvenes (16 a 34 años) en España, 2008-2012.....	150
Gráfico 13. Evolución del salario medio anual de los asalariados jóvenes (16 a 34 años) según sexo. España, 2008-2012.....	151
Gráfico 14. Evolución del salario medio anual de los asalariados jóvenes según grupos de edad. España, 2008-2012.....	152
Gráfico 15. Salario medio anual de los asalariados jóvenes en las Comunidades Autónomas españolas. España, 2012.....	153
Gráfico 16. Evolución de la tasas de emancipación y de paro de los jóvenes entre 16 y 34 años. España, 2001-2013.....	157
Gráfico 17. Evolución de la tasa de emancipación por nacionalidad de los jóvenes. España, 2001-2013.....	161
Gráfico 18. Estado civil de los jóvenes según grupos de edad. España 2013.....	163
Gráfico 19. Estado civil de los jóvenes de 16 a 34 años según sexo. España 2013.....	163
Gráfico 20. Evolución de la tasa de emancipación de los jóvenes de 16 a 34 años sin estudios y estudios primarios y con estudios superiores. España, 2001-2013.....	167
Gráfico 21. Correlación Tasa de emancipación y Tasa de paro de los jóvenes (16 a 34 años) en las Comunidades Autónomas. España, 2013 (<i>Gráfico de dispersión</i>).....	206
Gráfico 22. Tamaño medio del hogar en distintos países de la Unión Europea, 2013.....	215
Gráfico 23. Porcentaje de hogares en los que la persona de referencia tiene menos de 30 años en distintos países de la Unión Europea, 2005 y 2010.....	218
Gráfico 24. Edad media de las mujeres en el nacimiento del primer hijo en distintos países de la Unión Europea, 2013.....	220
Gráfico 25. Evolución de los índices sintéticos de fecundidad en distintos países de la Unión Europea, 2001-2013.....	221
Gráfico 26. Evolución de la tasa de principalidad de los jóvenes de 16 a 34 años en España, 2001-2013.....	225
Gráfico 27. Tasa de principalidad de los jóvenes de 16 a 34 años y tasa de emancipación en las distintas Comunidades Autónomas. España, 2013 (<i>Gráfico de dispersión</i>).....	230
Gráfico 28. Evolución entre periodos intercensales (2001-2011) del tamaño medio del hogar para el conjunto de hogares y para hogares encabezados por jóvenes, España.....	233

Gráfico 29. Evolución entre periodos intercensales (2001-2011) del peso relativo de hogares unipersonales para el conjunto de hogares y para hogares encabezados por jóvenes, España.....	233
Gráfico 30. Distribución de los hogares con núcleo en los hogares encabezados por jóvenes (HJ) y en el total de los hogares (TH) en España, 2001 y 2011.....	234
Gráfico 31. Distribución de los hogares sin núcleo en los hogares de jóvenes (HJ) y del total de los hogares (TH) en España, 2001 y 2011.....	235
Gráfico 32. Jóvenes emancipados según tamaño medio del hogar por Comunidad Autónoma. España, 2011.....	238
Gráfico 33. Tamaño medio del hogar de los jóvenes emancipados y porcentaje de jóvenes emancipados en hogares unipersonales en las distintas Comunidades Autónomas. España, 2011 (<i>Gráfico de dispersión</i>).....	239
Gráfico 34. Jóvenes emancipados de 16 a 34 años en hogares unipersonales en las distintas Comunidades Autónomas (ordenadas de mayor a menor tamaño medio del hogar). España, 2011.....	240
Gráfico 35. Tamaño medio del hogar (total de hogares) y tasa de juventud en las distintas Comunidades Autónomas. España, 2011 (<i>Gráfico de dispersión</i>).....	241
Gráfico 36. Jóvenes emancipados de 16 a 34 años en hogares multipersonales que no forman familia en las distintas Comunidades Autónomas. España, 2011.....	242
Gráfico 37. Evolución de los Jóvenes emancipados residiendo en viviendas (%) por grupos edad según régimen de tenencia. España, 2001 y 2011.....	253
Gráfico 38. Porcentaje de Jóvenes emancipados residiendo en viviendas según régimen de tenencia en las distintas Comunidades Autónomas. España, 2011.....	254
Gráfico 39. Porcentaje de Jóvenes emancipados residiendo en viviendas en alquiler y porcentaje de parejas de hecho (cohabitación) en las distintas Comunidades Autónomas. España, 2011 (<i>Gráfico de dispersión</i>).....	256
Gráfico 40. Porcentaje de Jóvenes emancipados residiendo en viviendas en alquiler y porcentaje de jóvenes emancipados en hogares multipersonales en las distintas Comunidades Autónomas. España, 2011 (<i>Gráfico de dispersión</i>).....	257
Gráfico 41. Porcentaje de Jóvenes emancipados residiendo en viviendas en propiedad y porcentaje de jóvenes emancipados en parejas de derecho (matrimonios) en las distintas Comunidades Autónomas. España, 2011 (<i>Gráfico de dispersión</i>).....	258
Gráfico 42. Alquiler social en distintos países de la Unión Europea, 2010. (porcentaje sobre el total de viviendas en alquiler).....	274
Gráfico 43. Indicador de coste de la vivienda en alquiler en distintos países de la Unión Europea en 2013 (porcentaje de la población que asume un coste de la vivienda en alquiler de más del 40% de los ingresos totales del hogar).....	274
Gráfico 44. Evolución de los precios del suelo y de la vivienda en España, 2004-2008. Unidad: euros/m ² (medias anuales).....	282
Gráfico 45. Evolución del número de viviendas iniciadas anualmente en España según tipo de promoción, 1995-2014.....	287
Gráfico 46. Distribución del parque de viviendas según régimen de tenencia en distintos países de Europa, 2011.....	291
Gráfico 47. Evolución de tipos de interés y de créditos a hogares para adquisición de vivienda. España, 1995-2008.....	293
Gráfico 48. Porcentaje de jóvenes emancipados residiendo en viviendas en alquiler y porcentaje de viviendas principales en alquiler en las distintas Comunidades Autónomas. España, 2011 (<i>Gráfico de dispersión</i>).....	303
Gráfico 49. Porcentaje de jóvenes emancipados residiendo en viviendas en propiedad y porcentaje de viviendas principales en propiedad en las distintas Comunidades Autónomas. España, 2011 (<i>Gráfico de dispersión</i>).....	304

Gráfico 50. Porcentaje de jóvenes emancipados en hogares multipersonales que no forman familia y porcentaje de viviendas principales en alquiler en las distintas Comunidades Autónomas. España, 2011 (<i>Gráfico de dispersión</i>).....	308
Gráfico 51. Evolución del precio medio de la vivienda libre (nuevas y de segunda mano) en España, 1996-2013. Unidad: euros/m ² (datos al segundo trimestre).....	315
Gráfico 52. Incrementos relativos anuales del precio medio de la vivienda libre (nuevas y de segunda mano) e índice de Precios de Consumo (IPC) en España. (datos al segundo trimestre).....	315
Gráfico 53. Evolución del PIB a precios de mercado en España y en la Eurozona, 1996-2008 (en millones de euros).....	316
Gráfico 54. Evolución de los tipos de interés de mercado en la Eurozona, 1996-2006.....	317
Gráfico 55. Porcentaje de jóvenes emancipados residiendo en alquiler y diferencial del precio de la vivienda libre en propiedad y en alquiler en las diferentes Comunidades Autónomas. España, 2011 (<i>Gráfico de dispersión</i>).....	328
Gráfico 56. Porcentaje de jóvenes emancipados residiendo en propiedad y diferencial del precio de la vivienda libre en propiedad y en alquiler en las diferentes Comunidades Autónomas. España, 2011 (<i>Gráfico de dispersión</i>).....	329
Gráfico 57. Evolución de la población joven en España sin salarios y sin ingresos ordinarios (ni salario ni prestaciones). Varios años.....	332
Gráfico 58. Esfuerzo de acceso a la vivienda libre en propiedad (% de ingresos dedicados al pago de hipoteca) para un joven asalariado y para un joven con ingresos ordinarios. España, varios años.....	338
Gráfico 59. Esfuerzo de acceso a la vivienda libre en alquiler para un hogar joven, joven asalariado y para un joven con ingresos ordinarios. España, varios años.....	339
Gráfico 60. Tasa de emancipación de los jóvenes de 16 a 34 años y porcentaje de viviendas principales en alquiler en las distintas Comunidades Españolas. España, 2001 (<i>Gráfico de dispersión</i>).....	348
Gráfico 61. Tasa de emancipación de los jóvenes de 16 a 34 años y porcentaje de viviendas principales en alquiler (2011) en las distintas Comunidades Españolas. España, 2013 (<i>Gráfico de dispersión</i>).....	350
Gráfico 62. Tasa de emancipación de los jóvenes de 16 a 34 años y coste de acceso a la vivienda de un joven con ingresos ordinarios en las distintas Comunidades Españolas. España, 2013 (<i>Gráfico de dispersión</i>).....	351
Gráfico 63. Porcentaje de viviendas protegidas según régimen de uso, promovidas por planes estatales y autonómicos. Total España, 2005-2013.....	367
Gráfico 64. Evolución del Gasto Público en vivienda (% sobre el PIB) en el conjunto de España, 1998-2014.....	369
Gráfico 65. Evolución del Gasto Público en vivienda en España según tipo de gasto: directo y fiscal (en % respecto al total de gasto en vivienda), varios años.....	373
Gráfico 66. Evolución de la financiación acogida a planes de vivienda (% sobre el crédito para adquisición de vivienda). España, 1997-2014.....	391
Gráfico 67. Evolución del Gasto público estatal y autonómico en vivienda respecto al total del gasto, 1998-2014.....	406
Gráfico 68. Evolución del Gasto público autonómico en vivienda. España, 1998-2014.....	407
Gráfico 69. Evolución de los jóvenes alojados en Bolsas de Vivienda Joven en alquiler. Total nacional.....	427

ÍNDICE DE MAPAS.

Mapa 1. Tasa de paro del total de jóvenes (16 a 34 años) por Comunidades Autónomas. España. 2013.....	143
Mapa 2. Tasa de paro de los jóvenes de 30 a 34 años por Comunidades Autónomas. España, 2013.....	144
Mapa 3. Tasa de paro de los jóvenes de 16 a 19 años por Comunidades Autónomas. España, 2013.....	145

Mapa 4. Tasa de emancipación del total de jóvenes (16 a 34 años) por Comunidades Autónomas. España, 2001.....	193
Mapa 5. Tasa de emancipación del total de jóvenes (16 a 34 años) por Comunidades Autónomas. España, 2005.....	194
Mapa 6. Tasa de emancipación del total de jóvenes (16 a 34 años) por Comunidades Autónomas. España, 2009.....	196
Mapa 7. Tasa de emancipación del total de jóvenes (16 a 34 años) por Comunidades Autónomas. España, 2013.....	198
Mapas 8 y 9. Porcentaje de viviendas principales en propiedad y en alquiler por Comunidades Autónomas. España, 2001.....	296
Mapas 10 y 11. Porcentaje de viviendas principales en propiedad y en alquiler por Comunidades Autónomas. España, 2011.....	298
Mapa 12. Precio medio (euros/m ²) de la vivienda libre (nuevas y de segunda mano) en las distintas Comunidades Autónomas. España, 2013 (datos al segundo trimestre).....	320
Mapas 13 y 14. Precio medio de la vivienda libre en propiedad (euros/m ²) y de la vivienda libre en alquiler (euros/mes) en las distintas Comunidades Autónomas. España, 2013 (datos al segundo trimestre).....	323
Mapas 15 y 16. Esfuerzo de acceso a la vivienda libre en propiedad y en alquiler para un joven con ingresos ordinarios en las distintas Comunidades Autónomas. España, 2013.....	342

ÍNDICE DE TABLAS.

Tabla 1. Evolución del Índice de juventud en España por grupos de edad de los jóvenes, 2001-2013.....	126
Tabla 2. Índice de Juventud por grupos de edad de los jóvenes en España por CC.AA, 2013.....	127
Tabla 3. Evolución de la población joven (16 a 34 años) según nivel de estudio (en grados) en España, 2001-2013.....	133
Tabla 4. Nivel de estudios (en grados) de la población joven según grupos de edad en España, 2013.....	134
Tabla 5. Nivel de estudios (en grados) de la población joven (16 a 34 años) por CC.AA. España, 2013.....	135
Tabla 6. Duración media (en meses) que tardan los jóvenes en encontrar empleo desde que finalizan los estudios según nivel educativo en Europa, 2011.....	138
Tabla 7. Evolución de la tasa de paro de los jóvenes de 16 a 34 años por CC.AA. España, varios años.....	141
Tabla 8. Estadísticos descriptivos de las tasas de paro juvenil (16 a 34 años) en 2001, 2005, 2009 y 2013 en las Comunidades Autónomas españolas.....	142
Tabla 9. Evolución de los asalariados (total población y jóvenes) según tipo de contrato. España, 2001-2013.....	146
Tabla 10. Evolución de la edad media en el abandono del hogar de los padres en distintos países de la Unión Europea (datos estimados), 2004-2012.....	155
Tabla 11. Evolución de la tasa de emancipación de los jóvenes entre 16 y 34 años por sexo. España, 2001-2013.....	158
Tabla 12. Estado de la emancipación de los jóvenes entre 16 y 34 años según sexo. España, 2013.....	158
Tabla 13. Evolución de la tasa de emancipación por grupos de edad de los jóvenes. España, 2001-2013.....	160
Tabla 14. Estado de la emancipación de los jóvenes entre 16 y 34 años según grupos de edad. España, 2013.....	160
Tabla 15. Estado de la emancipación según estado civil de los jóvenes de 16 a 34 años. España, 2013.....	164

Tabla 16. Tasa de emancipación de jóvenes por grupos de edad según el nivel educativo. España, 2013.....	168
Tabla 17. Evolución de la tasa de emancipación de los jóvenes de 16 a 34 por situación laboral. España, 2001-2013.....	169
Tabla 18. Estado de la emancipación de los jóvenes entre 16 y 34 años según situación laboral. España, 2013.....	170
Tabla 19. Evolución del porcentaje de jóvenes entre 16 y 34 años emancipados y no emancipados ocupados por tipo de contrato. España, 2013.....	171
Tabla 20. Estado de la emancipación de los ocupados de 16 a 34 años según tipo de contrato. España, 2013.....	172
Tabla 21. Estado de la emancipación de los jóvenes (ocupados y parados que han trabajado antes) entre 16 y 34 años según condición socioeconómica. España, 2013.....	173
Tabla 22. Evolución de la proporción de emancipados en los distintos grupos socioeconómicos del total de jóvenes (16 a 34 años) en España, varios años.....	174
Tabla 23. Evolución de la proporción de emancipados en los distintos grupos de edad según condición socioeconómica de los jóvenes. España, varios años.....	175
Tabla 24. Diagnóstico de <i>Multicolinealidad</i> sobre la probabilidad de estar emancipado. España, 2001 y 2013.....	178
Tabla 25. <i>Regresión Logística</i> de la probabilidad de estar emancipado para jóvenes. España, 2001.....	179
Tabla 26. <i>Regresión Logística</i> de la probabilidad de estar emancipado para jóvenes. España, 2013.....	180
Tabla 27. Comprobación del <i>ajuste de los modelos de Regresión Logística</i> de 2001 y 2013. España.....	184
Tabla 28. Estadísticos descriptivos de las tasas de emancipación de los jóvenes (16 a 34 años) en 2001, 2005, 2009 y 2013 en las Comunidades Autónomas españolas.....	190
Tabla 29. Tasa de emancipación de jóvenes de 16 a 34 años de las Comunidades Autónomas españolas. Varios años.....	191
Tabla 30. Clasificación de las Comunidades Autónomas según pautas de emancipación residencial (en orden de mayor a menor intensidad). España, 2001.....	193
Tabla 31. Clasificación de las Comunidades Autónomas según pautas de emancipación residencial (en orden de mayor a menor intensidad). España, 2005.....	195
Tabla 32. Clasificación de las Comunidades Autónomas según pautas de emancipación residencial (intensidad). España, 2009.....	197
Tabla 33. Clasificación de las Comunidades Autónomas según pautas de emancipación residencial (intensidad). España, 2013.....	199
Tabla 34. <i>Regresión Logística</i> de la probabilidad de emancipación de los jóvenes incluyendo las CCAA como variables explicativas. España, 2001.....	203
Tabla 35. <i>Regresión Logística</i> de la probabilidad de emancipación de los jóvenes incluyendo las CCAA como variables explicativas. España, 2013.....	205
Tabla 36. Distribución porcentual de los hogares españoles según tipo de hogar en 2001 y 2011.....	216
Tabla 37. Edad media a la que los jóvenes forman un hogar según tipo de hogar y sexo, 2009.....	222
Tabla 38. Evolución de la tasa de principalidad de los jóvenes en España por grupos de edad, 2001-2013.....	228
Tabla 39. Evolución (términos relativos %) de la tasa de principalidad del total de jóvenes (16 a 34 años) por Comunidades Autónomas. España, 2001-2013.....	229
Tabla 40. Distribución porcentual del estado civil de los jóvenes emancipados. España, varios años.....	234
Tabla 41. Porcentaje de jóvenes emancipados de 16 a 34 años conviviendo como parejas de derecho (casados) y parejas de hecho (cohabitación) en las distintas Comunidades Autónomas. España, 2011.....	243

Tabla 42. Porcentaje de jóvenes emancipados según el tipo de hogar familiar (excepto monoparentales) con y sin hijos en las distintas Comunidades Autónomas. España, 2011.....	245
Tabla 43. Porcentaje de jóvenes emancipados en hogares o formas de convivencia ‘más tradicionales’ en las distintas Comunidades Autónomas. España, 2011.....	246
Tabla 44. Porcentaje de jóvenes emancipados en hogares o formas de convivencia ‘menos tradicionales’ en las distintas Comunidades Autónomas. España, 2011.....	247
Tabla 45. Clasificación de las Comunidades Autónomas según tipos de hogar o formas de convivencia de los jóvenes emancipados. España, 2011.....	248
Tabla 46. Total de personas y jóvenes emancipados residiendo en viviendas según régimen de tenencia. España, 2001 y 2011.....	250
Tabla 47. Distribución de la población según régimen de tenencia en distintos países de la Unión Europea, 2013.....	273
Tabla 48. Distribución de viviendas convencionales según su estado de ocupación en distintos países de la Unión Europea, 2011.....	277
Tabla 49. Evolución entre periodos intercensales de viviendas principales según régimen de tenencia (%). España, 1950-2011.....	292
Tabla 50. Distribución de las viviendas principales según régimen de tenencia en las distintas Comunidades Autónomas. España, 2001 y 2011.....	295
Tabla 51. Tipologías por Comunidades Autónomas de viviendas principales según régimen de tenencia (propiedad y alquiler). España, 2001.....	297
Tabla 52. Tipologías por Comunidades Autónomas de viviendas principales según régimen de tenencia (propiedad y alquiler). España, 2011.....	299
Tabla 53. Evolución del precio medio (euros/m ²) de la vivienda libre (nuevas y de segunda mano) en las distintas Comunidades Autónomas e incrementos relativos (datos al segundo trimestre).....	319
Tabla 54. Precio medio de la vivienda libre en propiedad (euros/m ²) y de la vivienda libre en alquiler (euros/mes) en las distintas Comunidades Autónomas. España, 2013 (datos al segundo trimestre).....	322
Tabla 55. Porcentaje de jóvenes emancipados residiendo en propiedad y en alquiler y diferencial del precio de la vivienda libre en propiedad y en alquiler en las diferentes Comunidades Autónomas. España, 2011.....	327
Tabla 56. Evolución del esfuerzo de acceso a la vivienda libre en propiedad (% de ingresos dedicados al pago de hipoteca) para un hogar joven y para un joven asalariado según grupos de edad.....	336
Tabla 57. Esfuerzo de acceso a la vivienda libre en propiedad y en alquiler (% de ingresos) para un joven con ingresos ordinarios en las distintas Comunidades Autónomas. España, 2013.....	341
Tabla 58. <i>Regresión Logística</i> de la probabilidad de estar emancipado para jóvenes incluyendo la tasas de viviendas principales en alquiler de las Comunidades Autónomas. España, 2001.....	346
Tabla 59. <i>Regresión Logística</i> de la probabilidad de estar emancipado para jóvenes incluyendo la tasas de viviendas principales en alquiler y el esfuerzo de acceso al alquiler para un joven con ingresos ordinarios de las Comunidades Autónomas. España, 2013.....	349
Tabla 60. Evolución del Gasto Público en vivienda (en millones de euros y lo que representa en % sobre el PIB) en el conjunto de España, 1998-2014.....	370
Tabla 61. Evolución del gasto destinado a vivienda en Europa (en euros por habitante). Varios países, 2000-2008.....	374
Tabla 62. Líneas de actuaciones para compra de vivienda protegida, modalidades de vivienda y otras características en el Plan Estatal de vivienda 2005-2008, España.....	388
Tabla 63. Plan Estatal de viviendas 2005-2008. Actuaciones y Objetivos.....	389
Tabla 64. Evolución del alquiler (precio de mercado y precio inferior al mercado) en España, 2005-2008.....	390
Tabla 65. Porcentaje de viviendas protegidas destinadas al alquiler. Plan Estatal 2009-2012, España.....	394
Tabla 66. Diferentes tipos de vivienda protegida e ingresos máximos de los demandantes para acceder a cada uno de ellos. Plan Estatal 2009-2012.....	396

Tabla 67. Subsidios de los préstamos convenidos para vivienda protegida en alquiler. Plan Estatal 2009-2012, España.....	398
Tabla 68. Subvenciones a promotores de vivienda de régimen especial y general. Plan Estatal 2009-2012, España.....	398
Tabla 69. Evolución del alquiler (precio de mercado y precio inferior al mercado) en España, 2009-2012.....	399
Tabla 70. Diferencia en la evolución del Gasto Público estatal y de las CC.AA en vivienda (en millones de euros), 1998-2014.....	405
Tabla 71. Gasto público directo en vivienda según CC.AA. España, 2014.....	408
Tabla 72. Viviendas protegidas promovidas en Planes estatales y Autonómicos. España, 2009-2012...	409
Tabla 73. Clasificación de las CC.AA en seis tipologías según número figuras de viviendas protegidas estatales y autonómicas. Plan Estatal y Autonómicos. España, 2009-2012.....	418
Tabla 74. Clasificación de las CC.AA en tres tipologías según número de figuras estatales y autonómicas. Plan Estatal y Autonómicos. España, 2009-2012.....	419
Tabla 75. Clasificación de las CC.AA según la duración de la protección de la figura autonómica ‘viviendas protegidas autonómicas de promoción privada’. Plan Estatal y Autonómicos. España, 2009-2012.....	420
Tabla 76. Clasificación de las CC.AA según la duración de la protección de la figura autonómica ‘promoción pública directa’. Plan Estatal y Autonómicos. España, 2009-2012.....	420
Tabla 77. Clasificación de las CC.AA según exista o no posibilidad de descalificación de las viviendas protegidas autonómicas. Plan Estatal y Autonómicos. España, 2009-2012.....	421
Tabla 78. Renta Básica de Emancipación (RBE) pagos efectuados a CCAA hasta 30 de junio de 2011....	429
Tabla 79. Criterios para la clasificación de las Comunidades Autónomas en tipologías de política de vivienda para jóvenes. Periodo 2009-2012.....	478
Tabla 80. Clasificación de las CC.AA objeto de estudio según fortaleza de la política de vivienda para jóvenes y en base a los criterios 2º y 3º de la tabla 102. Periodo 2009-2012.....	479
Tabla 81. Clasificación de las CC.AA objeto de estudio según la naturaleza de la política de vivienda para jóvenes y en base al criterio 1º de la tabla 102. Periodo 2009-2012.....	480
Tabla 82. Clasificación de las CC.AA objeto de estudio según el régimen de tenencia que se fomenta, en base a los criterios 1º, 4º y 5º de la tabla 102. Periodo 2009-2012.....	480
Tabla 83. Relación entre precio de vivienda libre y gasto público directo en vivienda en las Comunidades Autónomas seleccionadas.....	517
Tabla 84. Relación entre viviendas principales según régimen de tenencia y mayor o menor fomento del alquiler y la propiedad para jóvenes en las Comunidades Autónomas seleccionadas.....	517
Tabla 85. Relación entre elementos del sistema de provisión de vivienda y el proceso de emancipación residencial en las Comunidades Autónomas seleccionadas.....	518

Resumen.

En un momento de profunda transformación, en el que los jóvenes constituyen uno de los colectivos más afectados por los efectos de la crisis, el análisis de la emancipación y la consecución de un proyecto de vida autónomo, se convierte en objeto de estudio prioritario. El propio interés en el conocimiento de la situación económica, social y residencial de la juventud española, junto a la constatación de que la transición a la vida adulta conforma una realidad social problemática, ha llevado a la realización del presente trabajo.

La actual coyuntura en nuestro país está agravando la inestabilidad y precariedad económica de los jóvenes, característica endémica y persistente de este colectivo desde hace décadas. Esta situación genera numerosas incertidumbres e inseguridades respecto al futuro: qué estudiar y hasta cuándo, qué profesión escoger, dónde residir y bajo qué formas, etc.; *hitos* fundamentales en el tránsito de la juventud a la etapa adulta y que tienen lugar en contextos determinados. De todos estos *hitos*, aquel que ha centrado todos los esfuerzos en esta investigación tiene que ver con el momento del abandono del joven del hogar familiar y la constitución de uno propio en una vivienda independiente, esto es, con el fenómeno de la emancipación residencial.

Como proceso complejo, está constituido por una serie de comportamientos residenciales: momento e intensidad de la emancipación, modos de convivencia o tipos de hogar, régimen de tenencia escogido por los jóvenes emancipados y condiciones de acceso a la vivienda. Desde un punto de vista analítico, la emancipación residencial en nuestro país no depende únicamente de recursos individuales, de la situación socioeconómica y de las características del mercado laboral, sino que se explica además por un Sistema de Provisión de Vivienda que puede favorecer o inhibir tal proceso y tales comportamientos residenciales y ante el cual se desarrollan una serie de estrategias, como es retrasar la salida del hogar familiar.

Recurriendo a diversas fuentes de información, en la tesis se analiza las tendencias de las pautas emancipatorias en España antes y después de la crisis, así como las características del contexto residencial (los elementos económicos y políticos del sistema de provisión de vivienda), partiendo de la hipótesis de que, si bien la crisis está aumentando la precariedad residencial de este grupo y la dificultad con la que se accede a una vivienda, la situación de partida era lo suficientemente desfavorable para que se produzcan cambios de tendencias significativos.

Los resultados manifiestan, por un lado, que la crisis ha tenido consecuencias en la emancipación revirtiendo el proceso de ligero aumento de la tasa de emancipación residencial que estaba experimentando el colectivo juvenil hasta 2008. Esta realidad afecta desigualmente

al colectivo analizado, agudizándose entre los más jóvenes y los peores posicionados en la estructura social.

Pero por otro lado, lo reducido de estas variaciones pone de manifiesto que las dinámicas emancipatorias son similares a las de los años anteriores a la crisis, sin haberse producido cambios tan acuciantes en las trayectorias residenciales como cabría esperar en un contexto socioeconómico como el actual. Esto se debe, en parte, a que las biografías de los jóvenes ya venían marcadas por un contexto residencial desfavorable caracterizado por un predominio de la vivienda libre en propiedad, elevados precios y la casi inexistencia de un sector de alquiler social.

Más allá de la especificidad de este modelo y de la posición que ocupa España en el contexto europeo, la presente investigación constata la existencia de heterogeneidad interna, argumentando y mostrando empíricamente que los distintos sistemas de provisión de vivienda, desde una perspectiva autonómica comparada, están incidiendo en el proceso de emancipación residencial.

El trabajo se completa con un capítulo de conclusiones que pretenden ofrecer un escenario para el debate en torno a los fenómenos analizados y un conjunto de orientaciones para estimular una accesibilidad más temprana y más fácil de los jóvenes a la vivienda y para contribuir, en definitiva, a mejorar el conjunto de oportunidades vitales de los jóvenes.

Research summary.

Young people constitute one of the social groups that are being more affected by the crisis consequences. Analysing emancipation and the attainment of an autonomous life project become an imperative object of study within a social context of deep transformations. This research is being promoted by the interest on the economic, social and residential situation of the Spanish youth and the confirmation that transitioning into an adult life is a problematic social reality.

The current context in Spain is enhancing young people's economical instability and precariousness, which became an endemic and persistent characteristic of this social group few decades ago. This situation provokes several uncertainties and insecurities regarding the future: what to study and how long for, what career to choose, where and how to live, etc; fundamental milestones of the transitional period between youth and adult life that take place in specific contexts. Among these milestones, this research has focused on one: the moment in which the young abandons the family home and sets up his own in an independent dwelling. This is, the residential emancipation phenomenon.

As a complex process, residential emancipation is constituted by different residential behaviours: time and intensity of emancipation, household composition in the new dwelling, tenure regime and housing access conditions. From an analytical point of view, residential emancipation in our country does not only depend on individual resources, socioeconomic situation or labour market characteristics. It also depends on housing system, that can benefit or inhibit that process and causes the development of some strategies, as the family home abandonment delay.

By using different sources, this thesis analyses the tendencies in residential emancipation patterns in Spain after and before the crisis. It also analyses the residential context characteristics (economic and political elements of the housing system) based on the assumption that, although the crisis is enhancing residential precariousness among this group and increasing the difficulties for housing access, the starting point was too unfavourable to produce big changes and transformations in residential emancipation patterns.

Results show, on the one hand, that the crisis has affected emancipation reverting the slight increase of residential emancipation rate registered until 2008. These consequences affect unequally the group analysed, being stronger among the youngest and worst positioned in the social structure.

But, on the other hand, the low intensity of these variations evidences that emancipation dynamics are similar to the ones registered before the crisis. There have not been produced changes in residential trajectories as deep as they could be expected in a context of crisis like the current one.

Beyond the specificity of the Spanish model and its position in the European context, this research evidences the internal disparities through an empirical argument: the different housing systems, from a regional comparative viewpoint, have an influence in the residential emancipation process.

This research ends with a conclusions chapter that aims to offer a debate scenario around the phenomena analysed and to generate a series of guidelines to stimulate a earlier and easier housing access to the youth and, in summary, to improve the young life options.

INTRODUCCIÓN

La construcción del objeto de estudio.

Como en todo proceso de investigación, a la concreción y delimitación del objeto de estudio no se llega de una manera directa y decidida, como si dicho objeto estuviera ‘predestinado’, se presentara a priori en las inquietudes del investigador y hubiera despertado el interés desde el comienzo de las indagaciones. Al contrario, el tema de estudio final de una investigación que pretende alcanzar dimensiones y naturaleza de tesis, no es sino el resultado de un largo camino que se va construyendo poco a poco, que al principio persigue ciertas metas preestablecidas que te van guiando pero que irremediamente van cambiando en un proceso continuo de elaboración y re-elaboración, hasta que finalmente llegas a ese aspecto de la realidad que, ahora sí, deseas y crees oportuno estudiar. En este camino, que dista mucho de ser ‘lineal’, es gratificante ir dejándote sorprender por aquello que crees que vas a analizar y por aquello que definitivamente analizas: lo que en una fase primigenia crees saber que constituirá la centralidad del trabajo, acaba convirtiéndose en un fenómeno analizable que, aun guardando similitudes con la ‘idea’ originaria’, dista de las ideas y de los temas preconcebidos. Es en este punto cuando el objeto de investigación se convierte en ‘algo’ concreto que es susceptible de ser analizado. Una concreción que permite medir un determinado fenómeno social y a los actores que lo protagonizan.

De esta forma, la presente tesis no es ajena a esto que se acaba de describir. El fenómeno (o fenómenos) social analizado es el resultado y la consecuencia de más de cuatro años de un trabajo que en sus orígenes presentaba demasiada amplitud y escasa concreción. Excesiva amplitud que era reflejo de unos momentos iniciales en los que ‘nada’ estaba claro pero que iban a tener como resultado el texto que a continuación se presenta. No obstante, al inicio de la investigación ya se contaba con cierto bagaje, puesto que habiéndome licenciado en sociología, había cursado un máster en temas concretos y trabajado como investigador en aquella rama que centra sus esfuerzos en el conocimiento de las dinámicas demográficas y poblacionales que se producen en el territorio. Así, y desde el comienzo, el tema de tesis, por inquietud intelectual y por afinidad, debía sumergirse en alguno de estos aspectos o en ambos. La demografía y la sociología del territorio (y dentro de ésta, la sociología urbana) eran dos disciplinas con sobrada tradición académica que siempre me habían interesado y que ahora quería relacionar en un trabajo que pudiera aportar algo propio a las investigaciones que indagaban en la interrelación de fenómenos demográficos con ciertos procesos sociológicos que tienen lugar en contextos y lugares determinados. Pero esto, evidentemente, era muy amplio y requería continuar en el esfuerzo de encontrar un objeto viable y medible para la tesis.

Dentro de estas disciplinas las posibilidades eran casi infinitas, pero poco a poco el interés se fue centrando, desde el lado más demográfico, en ciertas dinámicas y cambios poblacionales

que intuía serían relevantes para su estudio sociológico. Me refiero a las dinámicas de los hogares y a los cambios que se estaban produciendo en su seno como reflejo del cambio social que tenía (y tiene) lugar en una de las células básicas de la sociedad y en la que el individuo se socializa, crece y se desarrolla como sujeto: la familia. Pero el objetivo no era realizar una ‘Sociología de la Familia’, sino atender a los cambios que se estaban produciendo en los comportamientos y que daban lugar a una diversificación de los modos o formas de convivencia. Al principio tuve la intención (y la tentación) de meterme en el debate acerca de la ‘individualización’ y de la ‘modernidad reflexiva’ como base para explicar dichos cambios, pero al final quise seguir una línea que indagara en aspectos estructurales y más socio-económicos para explicar esta realidad. En este ‘estado de cosas’ el primer título de tesis decía así: *“Análisis de los comportamientos de los hogares a lo largo de su ciclo vital en relación a los cambios socioeconómicos recientes”*.

En este título primigenio, aunque muy amplio y con falta de concreción, había dos aspectos claros y que me resultaban sugerentes. Por un lado, y como ya se ha dicho, del comportamiento de los hogares me interesaban su estructura y forma y cómo estos se iban adaptando a los cambios en la sociedad a través de su transformación y diversificación en diferentes modos de convivencia. Por otra parte, estos cambios no podían ser ajenos al contexto social y económico por el que estaba (y está) atravesando el país. Dicho de otra forma, aunque las transformaciones en los modos de convivencia siguieran una evolución dada bajo ciertos procesos o mecanismos que encuentran su explicación en ciertas teorías que apuntan hacia el cambio de valores en un contexto de transición demográfica, dichas transformaciones podrían verse afectadas o, incluso, modificadas ante determinados contextos sociales y económicos adversos. Así pues, la crisis económica iniciada en España a partir de 2008 debía ser transversal, como hecho social, a toda la investigación.

Sea como fuere, otras cuestiones no resultaban tan claras y requirieron más tiempo para su delimitación. En primer lugar, parecía bastante ambicioso tratar de estudiar el comportamiento de todos los hogares sin hacer distinciones de ningún tipo y sin atender a aspectos como la edad de sus miembros u otra serie de atributos como la nacionalidad o la posición en la estructura social, medida ésta, por ejemplo, a través del nivel educativo, la relación con la actividad o la condición socioeconómica de los miembros que conforman dicho hogar. La lógica (y la revisión bibliográfica que se estaba llevando a cabo) recomendó hacer una diferenciación en base a la fase o etapa del ciclo del hogar. De esta forma, no sólo sería posible identificar a un colectivo según la edad, sino también asociarle una serie de atributos y características que lo distanciaran del resto de la población (y de otros colectivos) y que lo convirtieran en protagonista de ciertos fenómenos y procesos. Así, se partió de clasificaciones

de las etapas del ciclo del hogar realizadas por autores como Salustiano del Campo (1982); Iglesias de Ussel (1997) o Flaquer (1998) en la que se identifican las siguientes secuencias:

- *Comienzo de la familia o pareja.*
- *Familias con infantes.*
- *Familias con hijos preescolares.*
- *Familias con hijos escolares.*
- *Familias con adolescentes.*
- *Familias “plataformas de colocación (desde que se va el primer hijo hasta que lo hace el último).*
- *Familias maduras (desde el “nido vacío” hasta la jubilación).*
- *Familias ancianas (desde la jubilación hasta el fallecimiento de ambos esposos) (Del Campo, 1982 en Iglesias de Ussel, 1997).*

Como se ha apuntado antes, lo más sensato era limitar el estudio a una sola fase del ciclo del hogar y, siguiendo las secuencias dadas, enseguida me decanté por aquella que supone el ‘*Comienzo de la familia o pareja*’, aunque pronto me di cuenta que esta etapa bien podría denominarse de otra manera, ya que no implicaba necesariamente la formación de una pareja o la constitución de la familia. Más bien, la gran mayoría de las veces suponía el abandono del hogar de los padres y la constitución de uno propio sea cual fuere su forma. Y aquí, efectivamente, se encontraba una de las claves para delimitar mi objeto de estudio.

Pero volviendo ahora a lo que se estaba diciendo, la primera etapa del ciclo del hogar fue la escogida. En primer lugar porque en ella se ubicaba un colectivo ideal para estudiar e identificar la diversificación y los cambios que se estaban produciendo en los modos de convivencia: los jóvenes. En segundo lugar porque dichos jóvenes bien podían entenderse como un ‘grupo’ (aunque heterogéneo internamente) especialmente afectado por la crisis económica y social que había comenzado en España hacía unos años. Sólo era necesario acudir a ciertas fuentes para evidenciar las elevadas tasas de desempleo juvenil y el elevado porcentaje de población que a esta edad no recibía o no contaba con ningún tipo de ingresos. Esta realidad, por su puesto, iba a suponer un fuerte hándicap para que estos sujetos desarrollaran sus proyectos de vida en una sociedad compleja, plagada de incertidumbre y adversidades.

Seleccionado el colectivo que iba a ser objeto de análisis o *sujetos de la acción*, quedaba por identificar la *acción* o fenómeno que sería relevante estudiar en dichos sujetos (siempre envueltos en la coyuntura económica y social descrita unas líneas más arriba). Debía relacionar la dinámica de los hogares jóvenes con un aspecto de la realidad social que resultara sugerente al contexto económico actual, y ello me inclinó a seguir indagando en la otra de las disciplinas que siempre me interesaron desde el principio, y en la que había estado trabajado unos años,

para así finalmente encontrar mi objeto de estudio. Me refiero a la sociología del territorio y, dentro de ésta, a la sociología urbana. La sociología urbana me proporcionaba numerosos marcos y temas interesantes que analizar, como pudieran ser la localización de los jóvenes en ciertos espacios de la ciudad o la movilidad que se produce en el territorio, pero no obstante y aunque sugestivos en su relación con las formas de convivencia de los jóvenes, no me resultaban del todo atrayentes. No quería hacer una tesis espacial, por tanto, ¿qué analizar? Tenía claro que la conformación de los modos o formas de convivencia en nuestro país (su naturaleza y sus modificaciones) debían encuadrarse en un contexto político, social y económico determinado. Pero poco a poco fue surgiendo como fundamental otro contexto que, relacionado con los anteriores, adquiriría entidad propia: **el contexto residencial**. Como intuía, y tendría ocasión de comprobar en una fase mucho más avanzada del proceso de investigación, ciertas características del contexto y del sistema residencial de nuestro país no podían ser ajenas a la evolución y naturaleza de las formas de convivencia y a ciertos fenómenos protagonizados por los hogares jóvenes.

Entendí en este momento que, si quería hacer un análisis adecuado de las circunstancias en las que se desarrollaban los hogares jóvenes, su forma y tipo, debía tener en cuenta la influencia del tipo de inserción residencial escogido por el hogar, así como la influencia ejercida por el conjunto del sistema residencial en que se sitúa la población joven. Y dentro del contexto y del sistema residencial, **la vivienda** se convertía, de esta forma, en uno de los objetos clave, dado que, en la manera en que los individuos tratan de satisfacer sus necesidades residenciales, van adoptando unas determinadas formas de habitar y modos de convivencia, en definitiva, unos determinados comportamientos residenciales que van a tener como unidad básica de referencia a la vivienda. Así, había encontrado mi objeto de estudio: **jóvenes y vivienda. Los jóvenes, con unas características socioeconómicas concretas, desarrollarán unos comportamientos residenciales y formas de habitar en un espacio físico que no es sino el espacio residencial necesario para desplegar dichos comportamientos: la vivienda.**

Faltaba ahora delimitarlo espacial y temporalmente y encontrar el nexo de unión entre ambas realidades.

Delimitación del objeto de estudio y su relevancia.

Como se decía antes, la vivienda es el espacio físico, la unidad básica de referencia en la que los individuos adoptan determinadas formas de habitar y en la que se da respuesta a las necesidades residenciales. Más allá de su connotación física y de su importancia en la satisfacción de aspectos básicos para la supervivencia, la vivienda adquiere un significado social en tanto en cuanto es clave para el desarrollo del individuo y para su inserción en la sociedad. Es, además, el espacio que acoge la evolución de los hogares a lo largo de todo su

ciclo, desde su formación hasta su desaparición, y en la que tienen lugar ciertos comportamientos que se traducen, entre otros aspectos, en diversas formas de convivencia doméstica. Pero para que se forme una unidad doméstica o un hogar (sea el tipo que fuere), es necesario antes transitar desde el hogar de los padres hacia la constitución del hogar propio en una vivienda independiente. Esto es, para formar una unidad convivencial propia, los jóvenes deben antes emanciparse.

Así, y aunque las formas de convivencia de los jóvenes seguían interesándome, más sugestivo me resultaba la circunstancia o fenómeno previo necesario para la constitución del hogar: la emancipación. Además, era un hecho constatado que en España la edad media de los jóvenes en el momento de abandonar el hogar familiar, en relación a sus vecinos europeos, era (y continúa siendo) de las más elevadas, lo que sin duda supone un retraso en la formación del primer hogar. Y cuando el abandono del hogar de los padres se produce y se constituye uno propio, aun hoy (a pesar de que en los últimos años se venían observando ciertos cambios como el descenso del tamaño medio del hogar a causa del aumento de los hogares unipersonales; aumento de la monoparentalidad y de la cohabitación o uniones consensuales) es en forma de pareja de derecho, es decir, la constitución del hogar a través del matrimonio y, además, en una vivienda en propiedad. Esto, sin duda, resultaba muy sugerente y representaba un rasgo idiosincrático digno de estudiar.

Efectivamente, comprendí que el extraordinario dominio del sistema de la propiedad (de la vivienda) en España era un elemento que no podía ser ajeno ni al fenómeno de la emancipación (momento en el que se produce e intensidad), ni a la formación del hogar, ni a las formas o modos de convivencia dominantes bajo las cuales se produce dicha formación (independientemente de que los jóvenes ‘encarnasen’ ciertos comportamientos que lo distanciaban de otros colectivos o de la población tomada en su conjunto y que bien podían representar esa pluralización y diversificación de los modos de convivencia a los que hacía antes referencia).

Sea como fuere, había encontrado ese nexo de unión entre los jóvenes y la vivienda a través del fenómeno de la emancipación, pero añadiendo a éste el calificativo de ‘residencial’, dado que en él quería analizar una serie de comportamientos residenciales que tenían como trasfondo a la vivienda: el momento del abandono del hogar (y vivienda) de los padres y la fundación de uno propio (medido mediante las tasas de emancipación y las tasas de principalidad) y las formas de habitar de los jóvenes en la vivienda, que se ejemplificaban en los modos o formas de convivencia (tipos de hogar) y en el régimen de tenencia de la vivienda ‘escogido’ por los jóvenes. De esta forma, los ‘jóvenes y la vivienda’ encontraban su concreción en el proceso de *emancipación residencial* que, como proceso complejo, iba a estar conformado por estos elementos.

Ahora bien, el proceso de **emancipación residencial** tiene lugar en un contexto económico, político y social determinado. Siendo consciente de la gran producción científica que existía en torno a la emancipación y de los esfuerzos intelectuales de corte ‘histórico-cultural’ para explicar este proceso, yo quería darle una perspectiva más estructural-institucional y situar la emancipación residencial en un **Sistema o Régimen de Bienestar muy característico (del sur de Europa) que, como Sistema, estuviera en la base y pudiera explicar las especificidades de la emancipación en nuestro país**. Es cierto que el fenómeno de la emancipación (momento en el que se produce y formas de habitar) en España es heredero de prácticas del pasado, un pasado en el que se fue forjando un tipo de Familia cuyas características e importancia en la sociedad siguen estando presentes en la actualidad. Pero con esta investigación quería indagar en otros factores más materiales y objetivos.

Uno de ellos sin duda es el **mercado laboral**, o si se prefiere, el **contexto laboral y circunstancias económicas en las que están inmersos los jóvenes**. Su importancia es clave, máxime, si tenemos en cuenta la actual coyuntura económica iniciada en el año 2008 y las elevadas tasas de desempleo juvenil.

Pero por otra parte, y dado que el objeto de estudio era la *emancipación residencial*, el contexto residencial en el que va a tener lugar la emancipación se tornaba fundamental. Y **este contexto residencial es fruto de otro sistema, el de vivienda, que no es sino heredero del Sistema o Régimen de Bienestar al cual pertenece. Así pues, el Sistema de Vivienda o Sistema de Provisión Residencial (que se define más adelante) es un elemento más del Sistema o Régimen de Bienestar de nuestro país** y clave para entender este último. Va a compartir naturaleza y características que servirán para explicar el contexto en el que se produce la emancipación residencial.

El *Sistema de Provisión de Vivienda* tiene sentido o surge ante la concepción de la vivienda como derecho universal que es necesario satisfacer. Adquiere un significado político, una necesidad sobre la que será necesaria la intervención pública, pero como se tendrá ocasión de ver, **la manera de proveer y de dar cumplimiento a este derecho (la forma en la que se interviene) difiere notablemente de una sociedad a otra, de acuerdo al sistema de bienestar en el que se inscribe dicha sociedad** (y en el que se conjugarán varios elementos, el Estado y el Mercado y para el caso de España, además, como sucede en otras sociedades del sur de Europa, la Familia). Estas diferencias entre sociedades en los sistemas de bienestar y en los sistemas de provisión de vivienda podrían ser explicativas de las peculiaridades en los procesos de emancipación residencial.

En la tesis, por tanto (y adelantando un poco los objetivos), no se trata de ver cómo ciertos cambios en los comportamientos residenciales de los jóvenes (sus hogares) generan ciertas necesidades residenciales que se ven reflejadas (como base de la demanda) en el sistema de

provisión de vivienda, sino más bien tratar de discernir cual es el efecto y el papel del sistema de provisión de vivienda en la satisfacción de dichas necesidades y su influencia en procesos como el de emancipación residencial.

Se ha dicho antes que la vivienda adquiere un significado político porque es entendida como un derecho fundamental que es necesario satisfacer, pero esta concepción entra en contradicción cuando se evidencian los problemas de accesibilidad de una parte nada despreciable de la población y las desigualdades residenciales existentes en la actualidad, precisamente porque esta concepción política, que entiende la vivienda como necesidad, es sustituida por otra económica. Al ser el valor de uso sustituido por el valor de cambio, la vivienda se convierte en una mercancía (que es ofertada y consumida) regulada la mayor de las veces por el mercado, quien establece el precio final de venta o de alquiler, generando con ello profundos desequilibrios. Se crea así una auténtica crisis en el acceso que tiene a los jóvenes (dadas las características socioeconómicas en las que se encuentran inmersos muchos de ellos) como a uno de sus principales protagonistas, actores de una mayor vulnerabilidad residencial.

Los jóvenes españoles en la actualidad afrontan la emancipación residencial, y con ello la transición a la vida adulta, en entornos económicos nada favorables, no pudiendo reproducir las pautas emancipatorias y de constitución del hogar de generaciones anteriores (como la de sus padres) y asumiendo la existencia de una gran dosis de incertidumbre. Desde el año 2008 y coincidente con el inicio de la crisis económica, los jóvenes comienzan en España a retrasar la edad de la emancipación. Las tasas de paro juvenil se disparan y, a partir de este momento, la hecatombe en el ámbito laboral parece dejar en un segundo plano, en la agenda política y mediática, la relevancia de la vivienda y de la exclusión residencial en los procesos de emancipación y de transición a la vida adulta, a pesar de la existencia de colectivos, como es el de los jóvenes, que no pueden hacer frente a los precios del mercado y con verdaderos problemas para acceder a una vivienda. Evidentemente, el mercado laboral (la falta de trabajo) supone el primer freno a la emancipación, pero incluso contando con un empleo estable, lo cierto es que en España las políticas de juventud, entre ellas políticas de vivienda, han tenido siempre un carácter limitado y escasamente han permitido desvincular los proyectos residenciales (emancipación residencial y constitución de un hogar propio) de los circuitos del libre mercado y de las redes familiares.

Dicho todo esto, la investigación se circunscribe al ámbito español, aunque no faltarán las referencias a otros países europeos, o para ser más exactos, casi siempre se hará referencia a la posición de España en el conjunto de Europa para alguno de los fenómenos que se van a estudiar. Pero como se acaba de decir, no se trata de una comparativa europea, sino más bien del estudio pormenorizado del caso español para así averiguar sus peculiaridades y rasgos

distintivos. En este sentido, el análisis por regiones, más concretamente por Comunidades Autónomas, será necesario para evidenciar que, más allá de las diferencias que presenta nuestro país respecto a otros del viejo continente, es posible observar disparidades y cierta heterogeneidad a una escala territorial menor. **La selección del ámbito autonómico no responde a un criterio meramente geográfico-territorial sino a otro político-administrativo, en donde las autonomías son el resultado de un proceso de descentralización y en el que las competencias en materia de vivienda corresponde a las distintas Comunidades Autónomas que, en función del nivel competencial atribuido en sus respectivos Estatutos, están facultadas para desarrollar su política de vivienda con cargo a sus propios recursos.** Así, se tratará de un estudio por autonomías comparado. Numerosas investigaciones europeas comparativas, acerca de los procesos de emancipación de finales del siglo XX y comienzos del XXI, se basaron la mayoría de las veces en la escala territorial del país y quizá falten esfuerzos a escalas territoriales menores. Y puede que sea a una menor escala territorial cuando los elementos estructurales y estructurantes de la emancipación residencial adquieran importancia y revelen su significado. Se profundizará así en lo que acontece más allá del ámbito nacional, y **es a este nivel autonómico donde mejor se pueden captar las dinámicas de elementos tan relevantes en el proceso de emancipación residencial como son el mercado laboral, el mercado de la vivienda y las políticas que en materia de vivienda se dirigen al colectivo juvenil.**

De esta forma, y al menos en la fase cuantitativa de la tesis, la información analizada se presentará de la siguiente forma:

- Posición de España en Europa.
- Análisis de la realidad española en su conjunto.
- Comparativa por Comunidades Autónomas.

En relación a la delimitación cronológica, la investigación **cuantitativa abarca un periodo que comienza en 2001 y que finaliza en el año 2013.** De esta forma, y de cara al estudio de los distintos aspectos que conforman el proceso de emancipación residencial (tasas de emancipación y tasas de principalidad; formas de convivencia y régimen de tenencia de los jóvenes) **se pretende captar el efecto de la coyuntura económica en dicho proceso,** esto es, desde 2001 hasta 2007 estaríamos ante un contexto económico favorable y desde de 2008 y hasta 2013 ante una situación de crisis económica.

En la **fase cualitativa, y que tendrá que ver con el análisis de la política de vivienda, será necesario retrotraerse en el tiempo unas décadas atrás** (desde el inicio de la democracia) y así mostrar la evolución y entender la naturaleza de uno de los elementos del sistema de provisión de vivienda. Concretamente para el caso de las políticas de vivienda para jóvenes, el

ámbito temporal no es otro que aquel en el que comienzan a observarse medidas y actuaciones en materia de vivienda dirigidas específicamente al colectivo juvenil, desde comienzos de los 2000, aunque poniendo especial énfasis a los periodos 2005-2008 y 2009-2012.

Por otra parte, el estudio de ciertos comportamientos residenciales y de la emancipación residencial de las personas jóvenes en España requiere **acotar de forma operativa qué se entiende por persona ‘joven’**. En este caso se ha optado por la opción metodológica de considerar como objeto de estudio a las **personas comprendidas entre los 16 y los 34 años** que residen en España y en cada una de las Comunidades Autónomas (una parte representativa de ellas, esto es, una muestra). No obstante, este criterio, operacionalizado en dicho intervalo de edad, plantea algunas cuestiones conceptuales que serán debatidas en el marco analítico de la investigación y que están relacionadas con **la delimitación del concepto de ‘juventud’** y con las fuentes utilizadas para su análisis.

Además, si tenemos en cuenta que la tesis se centra en el proceso de emancipación residencial y en las formas de habitar la vivienda para un colectivo específico de la población, será **necesario incluir una dimensión residencial acorde y que suponga la forma de organización de la convivencia y el espacio de la vida doméstica en el interior de la vivienda: el hogar** (lo que no quita que en algunas ocasiones la unidad sea el individuo). Sin embargo, en este punto hay que hacer una apreciación: **¿Qué se entenderá por hogar joven?** Por un lado, cuando se esté trabajando con hogares y se realice una comparativa entre los jóvenes y el total de la población, interesarán aquellos hogares en los que la persona de referencia tenga entre 16 y 34 años (**hogares encabezados por jóvenes**). Por otro, y una vez evidenciado el comportamiento diferencial de los jóvenes respecto al total de los hogares, en la comparativa entre comunidades autónomas en lo que a tasas de emancipación, formas de convivencia y régimen de tenencia de la vivienda se refiere, se pasará a hablar de **‘jóvenes emancipados en hogares’**, es decir, aquí se tendrán en cuenta tanto a los jóvenes que son persona de referencia del hogar, cónyuges (y pareja) jóvenes de la persona de referencia del hogar, como a aquellos jóvenes que no están emparentados con la persona de referencia. A su vez, y cuando se **analicen las formas de habitar la vivienda por los jóvenes (formas de convivencia y régimen de tenencia)** se estudiarán las **viviendas familiares principales convencionales**, dado que constituyen el espacio físico en el que se habita de forma habitual.

El objeto de estudio, por tanto, se centra en el análisis del proceso de emancipación residencial, esto es, en el comportamiento y formas de habitar la vivienda de las personas jóvenes (de entre 16 y 34 años) residentes en España y en cada una de las Comunidades Autónomas en lo que llevamos de siglo XXI.

Objetivos e hipótesis de la investigación.

El objetivo general de este proyecto es analizar, en el contexto español y desde una perspectiva autonómica comparada, la relación entre los jóvenes y la vivienda a través del proceso de emancipación residencial. Un proceso que comienza con el abandono del hogar de los padres y que continúa con las diversas formas que tienen los jóvenes de habitar la vivienda: los modos de convivencia y el régimen de tenencia ‘escogido’ por los jóvenes. Además, se pretende examinar cual es la importancia de las características demográficas y socioeconómicas de los jóvenes en el ‘estado’ de la emancipación y discernir la influencia que ejerce el Sistema de Provisión de Vivienda sobre dicho proceso. De este objetivo general se derivan los siguientes objetivos teóricos y empíricos específicos:

- **Objetivos teóricos.**

- Construir un conjunto de planteamientos teóricos que guíen el desarrollo de la investigación y que permitan entender el proceso de emancipación, protagonizado por los jóvenes, desde una perspectiva residencial y como un fenómeno social clave en la transición a la vida adulta.
- Para ello se tratará de definir qué se entiende por ‘jóvenes’ y más concretamente qué se entiende por ‘juventud’ mediante un conjunto de perspectivas teóricas que, en un debate, permitan identificar aquella que es más acorde con el objeto de estudio planteado.
- Por otro lado, se evaluarán los diversos marcos interpretativos dentro de la sociología de la vivienda y de otras aproximaciones teóricas que ayuden a posicionar y a comprender la emancipación residencial como un fenómeno social inseparable del escenario estructural de la realidad. Así, la emancipación residencial se analizará en un contexto económico, político y social concreto. Todo ello pretenderá dar cuenta de la trascendencia social de la temática analizada (generar debate) y servirá para guiar y valorar los resultados que se derivan de los siguientes objetivos empíricos.

- **Objetivos empíricos.**

- Contextualizar la investigación en el ámbito geográfico y temporal propuesto utilizando como marco, en primer lugar, las características demográficas y socioeconómicas generales de los actores protagonistas del proceso de emancipación residencial, los jóvenes, que no están sino sujetos a una condición social específica, aunque tratando de constatar la heterogeneidad existente dentro del colectivo.

- En segundo lugar, contextualización mediante el análisis de los elementos que componen el proceso de emancipación residencial, su territorialización y su evolución temporal (esta última para ver el efecto que tiene la actual crisis económica). Primero, estudiando las tasas de emancipación y de principalidad de los jóvenes y conocer las variaciones en el ‘estado de la emancipación’ según una serie de atributos o variables demográficas y socioeconómicas descritas con anterioridad y así evidenciar las diferentes trayectorias. Después, y siguiendo un orden lógico en el proceso de emancipación residencial, analizando (una vez emancipados) las formas que tienen los jóvenes de habitar la vivienda: modos de convivencia (o tipos de hogar) y régimen de tenencia ‘escogido’. Al final se elaborarán unas tipologías de la ‘emancipación residencial’ por Comunidades Autónomas que tratarán de relacionarse entre sí:
 - I. Tipologías de emancipación residencial por CC.AA según tasas de emancipación (intensidad).
 - II. Tipologías de emancipación residencial por CC.AA según modos o formas de convivencia.
 - III. Tipologías de emancipación residencial por CC.AA según régimen de tenencia de los hogares (‘jóvenes emancipados por hogares’).
- Conocer y estudiar la influencia del Sistema de Provisión de Vivienda, y de los elementos que lo componen, en los procesos de emancipación residencial y así tratar de discernir si las peculiaridades de dicho sistema en nuestro país pueden explicar, en parte, los procesos (y el retraso) de emancipación residencial que en él se dan (sin olvidar otros aspecto fundamental como puede ser el mercado laboral). Para ello se caracterizará el stock de vivienda (oferta de vivienda) que no es sino el resultado de elementos económicos y políticos:
 - Evaluación de las dinámicas del mercado inmobiliario (vivienda y suelo) de acuerdo a la evolución en el ritmo y modos de producción, precios de la vivienda (libre) y regímenes de tenencia, condiciones hipotecarias, etc. Especial relevancia adquirirán los esfuerzos de acceso a la vivienda por parte del colectivo juvenil (esfuerzo de acceso en propiedad y en alquiler; esfuerzo de acceso para jóvenes asalariados y para aquellos jóvenes que no trabajan y perciben o no algún tipo de prestación –*ingresos ordinarios*–)
 - Realizar un análisis en evolución de la naturaleza, características e instrumentos de otro de los componentes o elementos del Sistema de Provisión de Vivienda: La Política de Vivienda. Primero de la Política de

Vivienda de carácter general y, después, de la Política de Vivienda para jóvenes. En este sentido, el análisis de las diferentes Leyes que sobre Suelo se han ido desarrollando, así como los consecutivos Planes de Vivienda (general y para jóvenes), serán fundamentales para entender la política de vivienda en España y en un sentido más amplio, para comprender la intervención pública sobre el sistema de vivienda. Al final se tratará de evidenciar la no satisfacción para los jóvenes de una necesidad tan básica como lo es la vivienda.

- Elaborar tipologías por Comunidades Autónomas de los elementos económicos (mercado de la vivienda) y de los elementos políticos (política de vivienda) del sistema de provisión de vivienda español.
- Comprobar el papel que cumple la ‘familia’ en España en el proceso de emancipación residencial a través del concepto de *estrategias familiares*.
- Finalmente, relacionar las tipologías del Sistema de Provisión de Vivienda (mercado y política) con las tipologías elaboradas anteriormente en relación al proceso de emancipación residencial. Se tratará pues, en definitiva, de entender el retraso en la emancipación residencial en nuestro país y de explicar las variaciones regionales en los procesos de emancipación residencial en España a través de los diferentes modelos existentes en relación al sistema de provisión de vivienda, más allá de la influencia en los procesos de emancipación de atributos individuales y del efecto de los aspectos laborales.

Todos estos objetivos están guiados por una serie de **hipótesis** que han sido **formuladas en los siguientes términos**.

Desde 2001 el porcentaje de jóvenes emancipados (16 a 34 años) va aumentando progresivamente hasta el año 2008-2009, momento a partir del cual se produce un ligero descenso de las tasas, que ratifica que la tendencia que se veía observando en la disminución de jóvenes dependientes de los padres podría estar siendo revertida en los últimos años (2010-2013). Pero esta disminución en el porcentaje de emancipados no es tan intensa como la que cabría esperar ante un contexto de fuerte crisis económica y de elevadas tasas de paro juvenil, y **esto debido a que las biografías de los jóvenes ya venían marcadas desde hace tiempo por la precariedad** (deterioro de las condiciones laborales) y por un **contexto residencial desfavorable**.

Sea como fuere, el comportamiento de las tasas de emancipación tiene un efecto claro en la formación de hogares y en las tasas de principalidad. A partir de 2008 la tasa de principalidad y el nº de hogares jóvenes descienden. Esto podría deberse a un cambio en la estructura de edad de la población, en la que la proporción de jóvenes ha venido disminuyendo. No

obstante, mientras que entre 2005 y 2008 se estaba produciendo un descenso del porcentaje de jóvenes, paralelamente aumentaba del porcentaje de hogares jóvenes, tendencia que cambia a partir de 2008. **De esta manera, la explicación a la caída de las tasas de principalidad no se encuentra tanto en la reducción del contingente juvenil sino en la menor formación de hogares jóvenes como consecuencia del descenso, precisamente a partir de 2008, de las tasas de emancipación.** Además, la evolución de estos indicadores (tasa de principalidad y hogares jóvenes) en los últimos años (2009-2013) **podrían estar apuntando indirectamente a una leve reversibilidad (vuelta de los jóvenes al hogar de los padres)** como consecuencia de la crisis económica, del paro y por la incapacidad de seguir haciendo frente a los gastos de la vivienda.

Dicho esto, a pesar de que los jóvenes se caracterizan (en relación al conjunto de la población) por una **mayor precariedad y falta de estabilidad, lo que permite situarles en un estado concreto y sujetos a una condición social específica, el de la juventud, existen variedad de grupos sociales diferenciados.** Esto aparecerá claramente reflejado en las tasas de emancipación según una serie de atributos, como el sexo, la edad, el estado civil o la nacionalidad; según su nivel de estudios; relación con la actividad y, cuando se trabaja, según su condición socioeconómica. Dicho de otra manera, las tasas de emancipación dependen o existe variabilidad en las mismas si: se tiene más o menos edad; si se está soltero o casado; si se posee un mayor o menor nivel de estudios; si se está en paro, o por el contrario trabajando, o si se pertenece a una u otra categoría profesional y socioeconómica. En este sentido, **la fuerte crisis económica y social que vive nuestro país no afecta por igual a la intensidad de la emancipación de los distintos grupos de jóvenes.** El descenso del porcentaje de emancipados que se observa a partir de 2008-2009 es más o menos intenso en función del colectivo. **Así, la caída de la tasa de emancipación se agudiza entre los más jóvenes y los peores posicionados en la estructura social y económica.**

Por otra parte, la tasa de emancipación no es igual en todo el territorio español, al contrario, **existe una clara segmentación territorial del fenómeno, que se traduce en tasas desiguales según Comunidades Autónomas.** De esta forma existen **diferentes modelos de emancipación (en base a las tasas): modelos más tardíos o más tempranos que, además, se mantienen estables en el tiempo** (desde comienzos de la década de los 2000 hasta la actualidad) en cuanto a tipos y composición. **Las diferencias por Comunidades Autónomas no se limitarán a las tasas de emancipación, sino que serán extensibles a los otros indicadores del proceso de emancipación residencial y que tienen que ver con las formas de habitar la vivienda por parte de los jóvenes: modos de convivencia (o tipos de hogar) y régimen de tenencia de los jóvenes emancipados.** Al igual que sucedía con el anterior indicador, las distintas tipologías se mantendrán estables a lo largo de los últimos 13 años. Se podrá, además, establecer una

conexión entre estas formas de habitar la vivienda. Tras evidenciar que ciertos modos de convivencia como las *parejas con hijos* y *parejas de derecho* (o matrimonios) se identifican en mayor medida con el régimen de tenencia en propiedad y que otros tipos de hogar, como los *unipersonales*, *multipersonales que no forman familia* y *parejas de hecho* (o cohabitación) ‘tienden’ en mayor medida a habitar sus viviendas en alquiler, se asumirá que en aquellas Comunidades Autónomas (y más allá de la influencia de variables como la edad) donde la presencia de modos de convivencia ‘más tradicionales’ sea mayor, aumentará el porcentaje de emancipados residiendo en propiedad, mientras que en las regiones con mayor presencia de modos ‘menos tradicionales’ aumentará la proporción de emancipados residiendo en alquiler. Pero aun siendo esto cierto, estas relaciones estarán lejos de ser óptimas, **lo que permitirá afirmar que las formas que tienen los jóvenes de habitar las viviendas en nuestro país (tipo de hogar y régimen de tenencia) no pueden ser ajenas a las características del contexto residencial en el que se desarrollan.**

Más allá del efecto de atributos demográficos e individuales en las tasas de emancipación, una primera explicación contextual a esta geografía diferencial habría que buscarla en las condiciones laborales de cada una de las Comunidades Autónomas. En relación al paro, existe correlación entre la tasa de paro y la tasa de emancipación. Por regla general y según CC.AA, allí donde la tasa de paro juvenil sea menor, la tasa de emancipación será mayor. Por contra, donde la tasa de paro de jóvenes sea mayor (a la media española), la tasa de emancipación o porcentaje de emancipados disminuirá. **Pero las condiciones laborales no serán suficientes para explicar la especificidad del proceso de emancipación residencial en nuestro país. Más allá del mercado laboral, la naturaleza, características y evolución del Sistema de Provisión de Vivienda en España, podrían influir tanto el momento en el que se produce la emancipación, retrasándola, como en las formas de convivencia y régimen de tenencia de los jóvenes una vez emancipados.**

El análisis de la estructura residencial implicará necesariamente diferenciar entre Mercado de vivienda y Política de vivienda. Esto debido a que en la actualidad existen dos modelos esenciales de provisión de vivienda: el basado en el mercado, por un lado, y el sistema público de promoción de vivienda por otro. **A grandes rasgos, hoy en día en el Estado español el Mercado se ha convertido con diferencia en el mecanismo promotor dominante de vivienda, mientras que el sistema público tiene un papel menos dominante e incluso se podría afirmar que subordinado al primero.** Este hecho colocaría a España dentro de un sistema dualista y claramente segmentado en el esquema de las clasificaciones europeas. Si bien esto último es cierto, **existe no obstante, diferenciación en el Mercado y en la Política de Vivienda (de carácter general y para jóvenes) según Comunidades Autónomas, lo que llevará a argumentar a favor de un concepto: “heterogeneidad homogénea”.** De esta forma, la

emancipación residencial (medida a través de las tasas de emancipación, a través de las características de hogares/viviendas de los jóvenes y de las condiciones de acceso) no es homogénea en el territorio. **Así, los diferentes modelos de emancipación responden en parte a las características diferenciales en la provisión de vivienda según regiones.**

La diferenciación territorial de los sistemas de provisión que implica esta hipótesis impacta directamente sobre la manera particular en el que se articula la promoción de vivienda (precios, regímenes de tenencia, esfuerzos de acceso) en cada una de las Comunidades Autónomas, lo que lleva a la presunción de que se asiste a sistemas de provisión más o menos favorables al proceso de emancipación residencial y de condiciones de acceso diferenciales (mejores y peores) según Comunidades Autónomas.

Hipótesis específicas sobre el Sistema de Provisión de Vivienda y su relación con el proceso de emancipación residencial:

- Actualmente el esfuerzo de acceso a la vivienda para jóvenes (al igual que el esfuerzo de acceso para la población tomada en su conjunto) es susceptible de haberse reducido en términos globales como consecuencia de la significativa reducción de los precios de la vivienda. Sin embargo, ello no implica una mayor facilidad de acceso ya que los requisitos para comprar o alquilar se complican sustancialmente. Ni supone realmente ninguna mejora respecto a años anteriores. La razón está en que sólo un reducido número de jóvenes poseen un nivel de renta suficiente (empeoramiento de las condiciones laborales) para poder acceder a su primera vivienda. **Todo ello en un contexto residencial desfavorable caracterizado por: predominio de la vivienda libre en propiedad; elevados precios (a pesar del descenso); pérdida de importancia de vivienda de protección y casi inexistencia de un sector de alquiler social, generando con ello profundas desigualdades en las condiciones de acceso a la vivienda.** Por otra parte, si **diferenciáramos según régimen de tenencia, el esfuerzo de acceso a la vivienda en alquiler es menor que el esfuerzo de acceso a la propiedad, pero aun así, las diferencias son mínimas y, además, se sigue situando por encima del esfuerzo máximo tolerable, lo que unido a la poca importancia y existencia del régimen del alquiler en nuestro país, nos habla de que la vivienda en alquiler no supone una alternativa real y sobretodo eficaz para facilitar la autonomía o independencia residencial de los jóvenes.** De esta forma, ante la escasez de oferta de vivienda en alquiler y al elevado precio que presenta este régimen de tenencia en nuestro país (lo que supone elevados esfuerzos), los jóvenes ‘optarían’, por un esfuerzo poco mayor, por la propiedad, **lo que permite argumentar que la denominada ‘cultura de la propiedad’ no es tal: aunque las preferencias existan, la posibilidad de elección va a estar constreñida por una oferta que moldea las preferencias y, en definitiva, que**

modela la demanda. Por otra parte, esa tendencia a la propiedad implica un ahorro previo sustancial que en ocasiones es posible retrasando el momento del abandono de la vivienda de los padres. **Dicho de otra manera, el retraso en la emancipación de los jóvenes en España encontraría una de sus razones en el mercado de la vivienda y más concretamente en el escaso mercado de alquiler.**

- Existe relación entre la emancipación residencial y los precios de vivienda, esfuerzos de acceso y régimen de tenencia. De esta forma, las Comunidades Autónomas que presenten menores precios y **menores esfuerzos de acceso (en relación a la media nacional) las tasas de emancipación o porcentaje de emancipados serán mayores. En cambio, dónde el precio de la vivienda y el esfuerzo de acceso sea superior a la media, las tasas de emancipación serán menores.** En relación al alquiler, a pesar de que en España el régimen de tenencia en alquiler está poco extendido entre los hogares-lo que le distancia de otros vecinos europeos-, también existen diferencias según la región. **Así, dónde exista una mayor oferta de viviendas en alquiler, habrá un mayor número de personas y hogares jóvenes residiendo en alquiler. De esta manera la oferta existente según el régimen de tenencia podría estar influyendo en las formas que tienen los jóvenes de apropiación de la vivienda. Es más, se pretende corroborar que allí donde existe más alquiler, la tasa de emancipación será más elevada y a la inversa, menor stock de vivienda principal en alquiler podría implicar menores tasas de emancipación.**
- La Política de Vivienda en España política ha tenido un marcado carácter continuista y sin grandes rupturas. Esta continuidad en el contenido y en las formas, no es sino el resultado de la manera e intensidad con que se han utilizado ciertos instrumentos: ayudas directas, indirectas e intervención en el mercado. En España la intervención que en vivienda se realiza desde lo público, ha sido siempre más proclive a transmisiones de dinero que a la prestación de servicios, es decir, los instrumentos de la Política de Vivienda en este país se han caracterizado por la poca presencia de un servicio público de vivienda y en la gran relevancia que adquieren las ayudas fiscales y financieras. **Aun siendo esto común a todo el territorio nacional, es posible, no obstante, hablar de heterogeneidad de la política de vivienda en España (de carácter general y la dirigida a jóvenes), fruto de la transmisión de competencias a las Comunidades Autónomas) en esta materia, que se refleja en los Planes propios que poseen, o en su defecto, las medidas y actuaciones que cada Comunidad implementa a partir de la normativa estatal.** Existen similitudes, obviamente, pero también diferencias que se hacen palpables, lo que permitirá finalmente desembocar en

tipologías por Comunidades Autónomas. **Precisamente en aquellas Comunidades Autónomas que muestren las condiciones de acceso a la vivienda para los jóvenes más desfavorables, es donde las políticas de vivienda de carácter general y para jóvenes serán más fuertes.** Esto es, las políticas de vivienda más potentes vendrían a mitigar las desigualdades en el acceso de los mercados de vivienda más desfavorables.

- Finalmente, el análisis del momento en que los jóvenes abandonan el hogar de los padres para formar el suyo propio, estaría incompleto si no se introduce otro factor relevante: La Familia. En los países del sur de Europa (en concreto en España) se podría incluir a la familia como otro agente encargado de satisfacer necesidades residenciales y que no vendría sino a suplir las carencias de Estados débiles en cuanto a sus políticas sociales. Es por ello que en estas sociedades **los procesos de emancipación residencial (el retraso en la edad de emancipación) se expliquen, además, por lo que se ha denominado ‘estrategias familiares’.** Esto es, **el retraso en la emancipación residencial en España debe entenderse como una estrategia familiar (y residencial) de padres y de hijos ante las condiciones y características del Mercado y de la Política de Vivienda (además de las características del mercado de trabajo).**

Estructura de la investigación.

La relevancia de los objetivos e hipótesis planteados en relación al proceso de emancipación residencial, que conecta a los jóvenes con la vivienda, encuentra su desarrollo y respuesta a través de los siguientes capítulos en las que queda dividida la presente investigación.

En el **primer capítulo** se desarrolla el marco teórico y conceptual que ha supuesto la base para el desarrollo y reflexión en torno al objeto de estudio planteado. En primer lugar se exponen y se debaten aquellos conceptos que orbitan e torno al fenómeno social analizado y que serán fundamentales para el posterior progreso empírico de la tesis. Así, se definen a los *sujetos de la acción*, los jóvenes que, más allá de constituir un grupo en base a la edad, representan una condición social específica, lo que permitirá argumentar en favor del concepto de ‘juventud’ y atender a lo específico de su situación en la sociedad. No obstante, esto no es impedimento para poder afirmar que, dentro de lo que se definirá como juventud, existe variedad de grupos sociales en base a una serie de atributos. De esta forma la *juventud* es un ‘estado’, dentro del cual a los jóvenes les corresponde una determinada función y posición en la sociedad, pero heterogéneo internamente. Estos jóvenes son los protagonistas de la *emancipación residencial*, que como *acción* en dichos sujetos, es clave para transitar a la *vida adulta*. Dicho de otra manera, la emancipación residencial será uno de los hitos fundamentales para el paso de ‘juventud’ a la asunción de responsabilidades que implica ser adulto.

El concepto de emancipación estará relacionado con otros como el de 'autonomía' e 'independencia', pero al asignarle el calificativo de *residencial* el tipo de emancipación que aquí interesa es el que implica, en cualquier caso, el abandono del hogar de los progenitores y la formación de uno propio en una vivienda independiente. Es en este momento cuando adquieren relevancia los conceptos de *hogar* y de *vivienda*, que representan las unidades básicas (dimensión social y dimensión física) en el estudio de la emancipación residencial.

A continuación se exponen los distintos enfoques que de una manera u otra han convertido a la vivienda en objeto de estudio relevante desde una perspectiva sociológica. Estos marcos interpretativos de la *Sociología de la Vivienda* entrarán en debate para así encontrar aquella propuesta teórico-conceptual que, por un lado, contextualice la vivienda en la estructura social en la que se integra, se fundamente en la conexión de los distintos dispositivos y elementos que la conforman y, por otro, permita entender la emancipación como un proceso y un fenómeno residencial inseparable del entorno habitacional (con características concretas) en el que se inserta la vivienda. En este contexto, el *Sistema de Provisión de Vivienda* (o residencial) adquiere relevancia y será definido para su posterior análisis. Este conjunto de conceptos se completa con otros dos fundamentales: el de *heterogeneidad homogénea* (que implica atender a la diversidad dentro de un modelo homogéneo, y que permitirá establecer tipologías diferenciales) y el de *estrategia*.

En segundo lugar, y dentro todavía de este capítulo, se continúa teorizando pero en esta ocasión en relación al contexto (contextos) en los que se desarrolla la emancipación residencial y la transición a la vida adulta. Tras tratar de evidenciar que el *riesgo* y la *incertidumbre* es un hecho estructurante de la realidad social de los jóvenes, el debate pronto se centra en aquellas clasificaciones sobre los distintos Sistemas o Regímenes de Bienestar que, a través de uno de sus elementos fundamentales (el Sistema de Provisión de Vivienda), podrían explicar la especificidad del modelo español en relación al fenómeno estudiado.

Seguidamente, se desarrolla un análisis empírico (mucho más extenso que la parte teórica) sobre la realidad española (en distintas partes) desde una perspectiva autonómica comparada que trate de dar sentido y enriquecer las perspectivas planteadas en la parte teórico-conceptual, estableciendo para ello diferentes análisis relacionados entre sí:

En la **segundo capítulo**, por un lado, se analiza la evolución del contingente juvenil en España atendiendo a un conjunto de atributos y características demográficas y socioeconómicas, para así evidenciar la condición social de la *juventud* (en comparación con el conjunto de la población), pero al mismo tiempo destacando la existencia de grupos diferenciados en base a dichas características. Son estas mismas características las que, como atributos individuales, van a influir en el 'estado de la emancipación'. Por otro, se inicia el análisis del proceso de emancipación residencial a través de las tasas de emancipación por Comunidades Autónomas,

lo que permitirá el establecimiento de tipologías según la intensidad de las mismas. Más allá de la influencia de variables individuales, una primera explicación contextual a estas tipologías de la emancipación se encontrará en las condiciones laborales de cada una de las regiones españolas.

En el **tercero**, se prosigue indagando en los elementos que conforman el proceso estudiado, y que no son sino las formas que tienen los jóvenes de habitar la vivienda una vez emancipados: formas de convivencia o tipos de hogar y régimen de tenencia escogido de las viviendas en las que residen. También desde una perspectiva autonómica comparada, se intentará relacionar entre sí estos elementos de la emancipación residencial.

En relación al **cuarto** (una vez estudiada la influencia de variables individuales y del contexto laboral en el estado de la emancipación) se procede al análisis de los elementos que componen el Sistema de Provisión de Vivienda como otro de los factores materiales y objetivos que estaría incidiendo tanto en el momento en el que se produce la emancipación como en las formas de habitar la vivienda : elementos económicos (mercado de vivienda) y elementos políticos (política de vivienda de carácter general y política de vivienda para jóvenes).

La **quinto capítulo** está dedicado a entender qué significado tiene la emancipación residencial para los jóvenes, cuáles son sus precepciones, expectativas y estrategias que despliegan.

En base a los planteamientos desarrollados y a los resultados obtenidos, se reflejan unas **conclusiones** que tratarán no sólo de recapitular de manera sintética todo lo visto, sino además, evidencien que la especificidad del proceso de emancipación residencial en España pueda explicarse en parte por las singularidades de nuestro sistema de provisión de vivienda, mediante la conexión de las tipologías por Comunidades Autónomas de la emancipación y de los sistemas de provisión de vivienda. Por último, se plantean las líneas futuras de investigación que debieran ser abordadas con el propósito de enriquecer y completar el trabajo aquí realizado, y así profundizar y seguir avanzando en una 'sociología del habitar' de los jóvenes.

Finalmente, se exponen tanto las **referencias bibliográficas**, que proporcionaron el conocimiento necesario para la elaboración de esta tesis, como los anexos de la misma.

Metodología y fuentes de información.

En el progreso de las ciencias sociales en general y de la Sociología como disciplina científica en particular, se ha ido elaborando un lenguaje propio (científico) que ha tratado de interpretar la dimensión social de la realidad y en el que coexisten diferentes ordenaciones, tanto del objeto de estudio como de los distintos métodos de análisis para abordarlo. Para Berger y Luckman

(1966), en el clásico *La construcción social de la realidad*, son tres los objetos en los que debería centrarse la Sociología como disciplina: la sociedad y su dinámica, la sociedad como producto del hombre y el hombre como producto de la sociedad, y en función del elemento en el que se enfatice más, “(...) el resultado llevará a una explicación u otra de la realidad social” (Oliver, 2009: 44).

Esta diversidad de objetos de análisis conlleva a su vez una gran pluralidad metodológica. Una pluralidad en los métodos que ha sido objeto de profundos debates y ha permitido el establecimiento de distintas tipologías en función, por ejemplo, del criterio de clasificación que se adopte (Cea, 2001): método explicativo o interpretativo; método inductivo o deductivo; método funcional o dialéctico-crítico (Ferrando, 1979) o en base a la perspectiva bajo la cual se aborda el tema de análisis: distributiva, estructural o dialéctica (Ortí, 1989 y 1994; Ibáñez, 1996). Unas perspectivas que, además, se corresponderían cada una de ellas con otra diferenciación no menos importante: *métodos cuantitativos* y *métodos cualitativos*. Así, la perspectiva *distributiva* se identificaría con la explicación y los métodos cuantitativos, mientras que la *estructural/dialéctica*, al asumir la comprensión, haría lo propio con los métodos cualitativos (Oliver, 2009). Sea como fuere, lo cierto es que en Sociología, y en general en las ciencias sociales, la distinción entre métodos cuantitativos y cualitativos ha generado intensas reflexiones en torno a las ‘virtudes’ e ‘ineficacias’ de cada uno de ellos, la pertinencia de su aplicación y sus limitaciones respectivas.

La metodología empleada en una investigación va a depender, obviamente, de la propia naturaleza del objeto de estudio y de la perspectiva bajo la cual se afronta (Ortí, 1994), pero el dilema y debate entre lo cuantitativo y lo cualitativo se deriva la mayoría de las veces de la relevancia y precisión de los resultados obtenidos con cada uno de estos enfoques (Oliver, 2009). Pero de lo que se trata en esta **tesis no es de subordinar unos métodos (y estrategias) de investigación a otros, sino más bien tratar de combinarlos y de hacerlos complementarios hasta alcanzar cierto ‘pluralismo metodológico’**, que no es sino resultado de la compleja interacción entre actores sociales, instituciones, contextos y otros elementos de la realidad social estudiada.

Cuando se afronta una investigación, uno de los aspectos clave a tener en cuenta es la estrategia a seguir para recopilar información en relación a una determinada temática. Una información que debe ser válida y fiable (Cea, 2001), por lo que las opciones no deberían limitarse a una sola estrategia, sino más bien seguir aquella que permita la combinación de distintos métodos. Aun no siendo una estrategia novedosa en ciencias sociales (Cea, 2001), lo cierto es que la **triangulación** supone “(...) la aplicación de distintas metodologías en el análisis de una misma realidad social, como forma de aumentar la validez de los hallazgos y el grado de confianza en los mismos” (Oliver, 2009: 51). Como se ha dicho antes, en ningún momento

se cuestionó la necesidad de debatirse entre una aproximación cuantitativa o cualitativa, sino que al contrario, la pretensión era llegar a articularlas.

Este debate se resolvió adoptando la estrategia de la triangulación, y no tanto mediante una *triangulación teórica* o de *datos* como sí **metodológica**, esta última utilizada en la presente investigación desde su doble perspectiva: **triangulación intramétodo y entre métodos**. La primera en tanto en cuanto se repite el mismo método o la misma técnica de investigación en situaciones y momentos diferentes con el objetivo de comprobar la validez y fiabilidad de la información que se obtiene (Cea, 2001). Tal es el caso de la utilización de la técnica de análisis multivariable de *regresión logística* para dos momentos distintos en el tiempo (2001 y 2013) mediante los microdatos de la EPA. La segunda, la triangulación entre métodos, la más satisfactoria de las modalidades (Denzin 1975; Jick, 1979 en Cea, 2001), en el sentido que se combinan métodos distintos entre sí, con sus respectivas técnicas (y herramientas), en el análisis del mismo fenómeno: desde la perspectiva cuantitativa, *análisis de datos estadísticos* mediante técnicas bivariadas y multivariadas, desde la cualitativa a través de *entrevistas en profundidad* y de *grupos de discusión*.

La utilización de varios métodos (y de varias estrategias) en una misma investigación no solo puede fortalecer la validez de los hallazgos, “(...) *dado que éstos muestran una cierta independencia con respecto a cada método considerado por sí solo*” (Oliver, 2009: 52), sino además optimizar el diseño de la investigación (Sieber, 1973). De esta forma, y siguiendo a este autor, los distintos métodos y las diferentes técnicas pueden complementarse entre sí, unas pueden preceder o suceder a la otras para así enriquecer los resultados. En esta línea, el enfoque cuantitativo (y sus técnicas) en la tesis cumple la función de medición y formalización y proporcionará la fotografía (o fotografías) de los fenómenos analizados, una ‘imagen’ de la realidad cuya precisión, dentro de las limitaciones de las propias fuentes de datos, trata de ser máxima. Por su parte, el enfoque cualitativo (a través de las entrevistas y de los grupos de discusión) estará encaminado bien a completar y corroborar ciertas evidencias empíricas y así fortalecer argumentos, bien a analizar aspectos de la realidad a los que no es posible aproximarse mediante una perspectiva cuantitativa.

En consonancia con los criterios y objetivos que la sustentan, la presente investigación pretende recurrir también a la **comparación como método de conocimiento** para así comprender y evaluar, de la manera más precisa posible, la relación entre los jóvenes y la vivienda a través del proceso de emancipación residencial.

La gran utilidad del método comparativo, como forma de explicar la realidad social, es evidenciada ya en los propios orígenes de Sociología como ciencia, ocupando un lugar destacado para el positivista Comte en 1839 en su *Curso de filosofía positiva* y, posteriormente, según Emile Durkheim en *Las reglas del método sociológico* (1895),

definiéndolo como uno de los principales métodos (a parte del histórico) para abordar los hechos sociales de forma sistemática y científica: *“Hemos visto que la explicación sociológica consiste exclusivamente en establecer relaciones de causalidad, ya se trate de conexionar un fenómeno con su causa, o, por el contrario, una causa con sus efectos útiles. Ahora bien, como los fenómenos sociales escapan evidentemente a la acción del operador, el método comparativo es el único que la sociología puede poner en práctica”*¹.

Casi un siglo después, para Beltrán (1985) el método comparativo es *“(…) consecuencia de la diversidad, de la variedad de formas y procesos, de estructuras y comportamientos sociales, tanto en el espacio como en el tiempo”* (Beltrán, 1985 en Oliver, 2009:46). Esta definición resulta útil para entender dicho método en la presente tesis como el recurso a la comparación sistemática del fenómeno de la emancipación residencial, de los contextos y de los *Sistemas* en los que se inscribe, en distintos momentos del tiempo y en diferentes ámbitos ‘espaciales’ o territoriales (y así tratar de explicar la especificidad del modelo español). Estos ámbitos serán las Comunidades Autónomas españolas que, como ya se apuntó y más allá de un razonamiento puramente geográfico, se trata de una delimitación ‘político-administrativa’ que encuentra su razón de ser en un modelo territorial descentralizado en el que cada una de las autonomías desarrollan sus competencias en materia de vivienda. En este sentido, ¿se observarán comportamientos residenciales de los jóvenes (intensidad de la emancipación y formas de habitar la vivienda) similares o más bien diferentes en relación a unas estructuras económicas y políticas parecidas o disonantes?

Sea como fuere, y tras esta exposición, la aplicación de la metodología propuesta de análisis se lleva a cabo a través de la combinación de las siguientes estrategias, que implican a su vez diversas técnicas de investigación social y herramientas para su desarrollo:

- **Uso de fuentes documentales** vinculado al desarrollo de la parte teórica de la investigación. En esta estrategia básica resulta necesario efectuar una *revisión bibliográfica* más o menos *exhaustiva* (monografías, artículos de revista, investigaciones, prensa) sobre el tema concreto de estudio y el área (o áreas) de conocimiento donde éste se ubique. El objetivo no es otro que el de *“(…) contribuir a la consecución de un buen diseño de investigación”* (Cea, 2001:95). Todo el material bibliográfico utilizado se fue almacenando y sistematizando en una base de datos asistida por un software específico en información bibliográfica (EndNote).
- **Estudios de caso** enmarcados en la metodología cualitativa (*entrevistas en profundidad y grupos de discusión*). Según Cea D’ancona, *“Una persona, una familia, una comunidad, acontecimiento o actividad, puede constituir el caso (...)”* (Ídem). Así,

¹ *Las reglas del método sociológico*. Akal Universitaria, serie: Sociología. 6ª edición 2001. Traducción de Antonio Ferrer y Robert.

tanto para el estudio de la política de vivienda para jóvenes como para conocer la visión de los jóvenes en torno al *hecho social* estudiado, se ha procedido a la selección de seis Comunidades Autónomas en las que realizar entrevistas a expertos que nos hablaran de dicha política y en las que llevar a cabo los grupos de discusión de jóvenes emancipados y no emancipados.

- **Triangulación metodológica**, combinado la metodología cualitativa que se acaba de mencionar con aquella de corte cuantitativo, consistente en *análisis de datos estadísticos* mediante las siguientes técnicas: análisis univariado (distribución de frecuencias); análisis bivariado (a través de los procedimientos de ‘comparación de medias’, ‘tablas de contingencia’ y ‘regresiones lineales simples’) y análisis multivariado mediante ‘regresiones logísticas’ y así encontrar cierta causalidad y predecir la probabilidad de estar o no emancipado en nuestro país desde una perspectiva autonómica comparada. Utilizando para ello el paquete estadístico SPSS. Además, ciertos fenómenos, que se consideraban claves desde el principio, han sido representados y ‘territorializados’ gráficamente a través del programa de mapificación ArcGis.

En base a las necesidades planteadas por los objetivos e hipótesis de esta investigación, así como por la exigencia de la aplicación de una triangulación metodológica y de un método comparativo ‘autonómico’ en el contexto español, se acudió y se seleccionó un conjunto de fuentes de información cuyo análisis se encuentra en la base de los resultados obtenidos. Muchas cuestiones metodológicas se encuentran integradas en el texto de forma explícita o en notas a pie de página. Sin embargo, a continuación se hará referencia a algunas cuestiones que, con carácter más general, contribuyan a entender globalmente el conjunto metodológico de este trabajo.

Desde un punto de vista cuantitativo, son varias las fuentes de datos consultadas y analizadas. Por un lado, se recurrió a la **Encuesta de Población Activa (EPA)** para el estudio de la intensidad de la emancipación (tasas)², en primer lugar, por su periodicidad trimestral, lo que permitía construir series y analizar el fenómeno en evolución³. En segundo lugar, porque esta producción estadística trimestral tiene sentido para aquellas variables de la encuesta más importantes y que tienen más variabilidad estacional y anual⁴, como son la ocupación, el paro,

² También tasas de principalidad. La obtención de las mismas aparecen explicadas a lo largo del texto.

³ Y lo que descartaba otras fuentes que, aunque posibilitaban la elaboración de las tasas, se limitaban a imágenes estáticas en determinados momentos sin posibilidad de ver la evolución. Tal es el caso del Censo de Población y viviendas.

⁴ Se decidió no hacer medias anuales, sino contar siempre para los cálculos con los datos al II Trimestre, dado que lo primero requeriría un titánico esfuerzo para el estudio de las tasas en evolución desde 2001 a 2013, para el conjunto de España y para cada una de las Comunidades Autónomas y según una serie de atributos o características de los jóvenes.

características de los contratos, etc. Además, y en tercer lugar, porque estas variables van a estar estrechamente relacionadas con el ‘estado de la emancipación’. A su vez, a esta información se añaden las habituales variables demográficas (sexo, edad y nacionalidad), el nivel de formación, condición socioeconómica y otras fundamentales sobre la estructura de convivencia dentro del hogar (relaciones de parentesco), así como las variables geográficas de residencia. En relación a éstas, el ámbito seleccionado fue la Comunidad Autónoma. La EPA posibilita descender a un nivel más micro, el provincial, pero tras comprobar que a este nivel de desagregación la información sobre el ‘estado de la emancipación’ dejaba de ser representativa (para muchas de las provincias españolas), se descartó esta aproximación. En definitiva, por su potencia muestral, por su contenido demográfico, social y laboral, por su versatilidad a la hora de calcular distintos indicadores y por la vinculación de sus resultados entre todos los miembros del hogar, la EPA constituye la principal fuente de información utilizada en esta investigación.

Otra de las fuentes utilizadas, sin duda también importante de cara a la operacionalización del proceso de emancipación residencial, es el **Censo de Población y Viviendas 2001 y 2011**⁵ para el estudio de los hogares jóvenes, en relación a sus formas de convivencia (tipo y estructura del hogar) y el régimen de tenencia bajo el cual residen. A su vez, esta fuente servirá para extraer información relativa a las viviendas principales según régimen de tenencia y así comenzar a caracterizar el stock. Y al igual que sucedía con la EPA, primero se analiza la realidad del conjunto del país para luego descender hasta el nivel de la Comunidad Autónoma.

Para continuar caracterizando la oferta de vivienda, se recurrió a otras dos fuentes no menos relevantes de cara al objeto de estudio: estadísticas de construcción y vivienda del **Mº de Fomento** relativas al ritmo de producción, viviendas según tipo de promoción (libres y protegidas) y precio de la vivienda, y al **OBJOVI (Observatorio Joven de Vivienda en España)**, también para precios de vivienda pero esta vez diferenciando el régimen de tenencia de las viviendas libres, y para los esfuerzos de acceso a la vivienda; según edad del joven, según régimen de tenencia y distinguiendo si la unidad de análisis es el hogar, el individuo y, dentro de éste, si se trata de un joven asalariado o con *ingresos ordinarios*⁶. El Mº de Fomento, además, proporciona cierta información necesaria para caracterizar la Política de Vivienda en España de carácter general y para jóvenes.

⁵ Además de la EPA y del Censo de Población y Viviendas, otras fuentes elaboradas por el INE que se han consultado son el Padrón de Habitantes, la Estadística de Variaciones Residenciales (EVR) y la Encuesta de Condiciones de Vida (ECV). Por otra parte, y con el objetivo de encuadrar a España en Europa en relación a algunos fenómenos estudiados, se recurre a las estadísticas que proporciona el Eurostat.

⁶ Como se tendrá ocasión de ver, *ingresos ordinarios* es un indicador de esfuerzo de acceso que engloba tanto a los jóvenes que trabajan y reciben un salario, a los que no trabajando reciben algún tipo de prestación por desempleo, como a aquellos jóvenes que no reciben ningún tipo de ingresos. Sin duda, es un indicador acorde a la actual coyuntura económica y adecuado dadas las circunstancias en la que se encuentran inmersos muchos jóvenes de nuestro país.

No obstante, dicha caracterización, y desde una perspectiva autonómica comparada, quedaría incompleta si no se recurriera a otros métodos y técnicas como la entrevista. Efectivamente, de cara al establecimiento de tipologías de políticas de vivienda para jóvenes, se realizaron **entrevistas semiestructuradas**⁷ tanto a técnicos de la administración como a expertos en ‘vivienda y jóvenes’ en cada una de las Comunidades Autónomas (estudios de caso) seleccionadas para ello. En cuanto a la conducción de las entrevistas, disponía de un ‘guión’⁸ que recogía los temas que se debían tratar a lo largo de las mismas. Sin embargo, el orden en el que se abordaban los diversos aspectos y el modo de formular las preguntas se dejaron a la libre decisión y valoración del entrevistador a medida que se iba avanzando. Siempre con un estilo distendido de conversación, y tras una explicación preliminar en el que se describía explícitamente el objetivo de la investigación, efectuaba las preguntas que creía oportunas y lo hacía en los términos que estimaba más adecuados, explicaba el significado de alguna de ellas si no habían quedado claras y pedía al entrevistado aclaraciones cuando no entendía algún punto y que profundizara en algún extremo cuando lo considerara necesario.

Finalmente, se recurrió al **grupo de discusión**, también llamado “reunión de grupo” o “discusión de grupo” (Mucchielli, 1972), como una técnica y estrategia para obtener información en relación a la temática propuesta, como vía para conocer y nunca como una finalidad en sí mismo (Krueger, 1991). El objetivo del grupo (o grupos), unidad representativa o célula social, era hacer una confrontación de opiniones, de ideas o de sentimientos con el fin de llegar a ciertas conclusiones. Desde el principio no se pensó como un grupo de trabajo cuyo objetivo fuera el de producir, sino el de intercambiar opiniones de manera que se obtuviera información acerca de las percepciones, expectativas y actitudes de un colectivo determinado y relacionado con el tema de objeto de la investigación: la emancipación residencial. Concretamente, la finalidad de los grupos de discusión fue el de intercambiar opiniones y conocer algunos argumentos en torno a los diferentes factores que estarían condicionando el proceso de emancipación residencial y el ‘grado’ de satisfacción y realización de los distintos colectivos de jóvenes en torno a este proceso. Conocer las limitaciones y posibilidades de emancipación residencial de los jóvenes en nuestro país ante la realidad económica, laboral y situación de la vivienda en la que están inmersos en la actualidad.

Realizados en los principales municipios (capitales) de las Comunidades Autónomas ‘estudios de caso’ donde realizaron las entrevistas a expertos, se trató de buscar participantes que compartieran ciertas características facilitando así el intercambio de opiniones sobre aspectos que todos conocen. De esta forma, la principal característica discriminadora fue el estado de la

⁷ El tratamiento de todas las entrevistas siguió un proceso similar. Fueron grabadas (en ningún caso hubo negativa del informante) y de todas ellas se conservan los audios utilizados. Fueron transcritas íntegramente respetando al máximo su literalidad, para posteriormente fraccionarlas temáticamente de acuerdo con el índice general o guión.

⁸ Ver guión y fichas de los entrevistados en Anexo VI.

emancipación: estar o no emancipado, lo que implicaba realizar en cada ámbito seleccionado, dos grupos de discusión, uno para emancipados y otro para no emancipados. Pero esto, que hubiera sido lo 'óptimo', la gran mayoría de las veces no se cumplió. Salvo para el caso de Madrid y de Sevilla, en el resto de ciudades no hubo más remedio (por las dificultades de contactación) que juntar a emancipados y no emancipados, pero siempre atendiendo a la diversidad en base a la edad⁹, el sexo, relación con la actividad y, para aquellos que están emancipados, el régimen de tenencia como forma en la que habitan la vivienda¹⁰.

Sin ánimo de extenderme más, las funciones del moderador de los grupos, con un claro rol de coordinación y de facilitación, fueron:

- Enfocar la discusión hacia los objetivos.
- Evaluar en qué punto de la discusión se encontraba el grupo.
- Realizar síntesis parciales que permitieran poner en evidencia el progreso del grupo.
- Facilitar un equilibrio de intervenciones.
- Regular el grupo: evitar los subgrupos, crispaciones, inhibiciones...
- Romper el bloqueo del grupo: animar la intervención, reformula y sintetizar.

Todos los grupos de discusión fueron grabados y transcritos para su posterior análisis (del contenido y no un análisis del discurso). Un análisis que consistió en examinar, categorizar y reorganizar la información obtenida en función de los objetivos y de la profundidad que se quiso alcanzar con los grupos de discusión.

⁹ En relación a la edad, y dada la escasa presencia (según la información cuantitativa) de jóvenes de 16 a 19 años emancipados en nuestro país, se decidió que estuvieran representados en los grupos jóvenes desde los 20 a los 34 años.

¹⁰ Para el conocer el nº de grupos realizados; nº de participantes en cada uno de ellos; su composición en base a estas características; el guión que se siguió, así como las fichas de los participantes, ver anexo VII.

CAPÍTULO 1: MARCO TEÓRICO-CONCEPTUAL DE LA INVESTIGACIÓN

LOS CONCEPTOS.

1.1. Juventud, emancipación residencial y transición a la vida adulta.

En el fenómeno social protagonizado por los jóvenes del paso o transición de la etapa juvenil a la 'vida adulta', el proceso de emancipación residencial o inserción de los jóvenes en el sistema residencial, es clave. Dicha emancipación residencial es el objeto de estudio de la presente investigación, que tiene lugar o se produce dentro de un contexto y unas estructuras que van a condicionar enormemente su desarrollo. Pero antes de analizar la naturaleza de estas estructuras (cuáles son) y ver la manera en que inciden en la emancipación residencial, es necesario definir (el primer lugar) al sujeto/sujetos de la acción, los *jóvenes*, para posteriormente y en segundo lugar, definir la acción o proceso concreto que de estos sujetos se está estudiando: la *emancipación residencial* como elemento fundamental del *paso a la vida adulta*.

Los jóvenes son los agentes del fenómeno social a estudiar. La emancipación residencial, en cambio, es el fenómeno en sí mismo o la acción llevada a cabo por dichos agentes a la hora de formar un hogar independiente e iniciar el camino que conduce a experiencias propias de la vida adulta. De esta forma, la emancipación residencial y/o formación de un hogar y el concepto de 'vida adulta' son procesos que no pueden desligarse debido a que el primero implica la asunción de determinadas responsabilidades que prácticamente son inexistentes cuando aún se reside en el hogar de los progenitores.

Se tratará, por tanto, de analizar a unos sujetos que desempeñan una acción y el proceso y el desarrollo de dicha acción: la emancipación residencial, sin olvidar que ésta, como uno de los fenómenos destacados y con valor contributivo estructurante en las transiciones juveniles a la vida adulta, no podemos entenderla si la desligamos de los procesos de reproducción y cambio social del contexto analizado. Por tanto, y dentro de esta "declaración de intenciones", es necesario aclarar qué se entiende por jóvenes y delimitar la noción de emancipación residencial, siempre entendida como una dimensión que configura la *transición a la vida adulta* y diferenciándola de conceptos como el de *autonomía* e *independencia*. El fenómeno social del "paso a la vida adulta", sus dilemas y estrategias ante una realidad cada vez más flexible (Cardenal de La Nuez, 2006), con sus correspondientes sub-fenómenos socioeconómicos que se derivan del mismo, suceden dentro de un contexto y unas estructuras que van a determinar su progreso. Por tanto, va a ser necesario contextualizar y definir también estos elementos teniendo en cuenta las estructuras en las que se hallan inmersos actualmente los jóvenes españoles.

El concepto de *jóvenes*, como plural de joven, se refiere a “*las personas que están en la juventud*”¹¹ o que están inmersos en la etapa juvenil. Ahora bien, existe una dificultad intrínseca en la propia definición y delimitación del concepto. Su configuración típica como una fase de transición hace complicada la tarea de establecer márgenes unívocos y universales para su delimitación. No es una tarea fácil, y se han dado múltiples y variadas definiciones de dicho concepto dentro de la denominada sociología de la juventud. Según los autores del estudio de 2003 del CES (“La emancipación de los jóvenes en Castilla León”), la dificultad a la hora de definirlo se encuentra en el hecho de que ‘ser joven’ “*es una construcción artificial que tiende a tener significados diferentes según el contexto histórico, social, legal, político y cultural del que se trate*” (Del Barrio Aliste *et al*, 2003: 18). Por tanto, en la presente Tesis, más que de jóvenes, se prefiere hablar de *juventud*, como un proceso o estado temporal tendente al cambio y que genera identidades diversas, posibilita disparidad de posibilidades vitales y está enmarcada en contextos históricos y socioeconómicos específicos.

El primer dilema que nos encontramos a la hora de entender ‘la juventud’ se deriva de la definición que Martín Criado hace sobre el concepto en el *Diccionario Crítico de las Ciencias Sociales*, (2009). En esta definición, el autor se pregunta acerca de la tipología en el uso del lenguaje que posibilita la deriva de una identidad de edad biológica a una identidad de conformación de opiniones, de actitudes, de situaciones, es decir, de sujetos. En este sentido, para Martín Criado bajo la identidad del nombre de ‘juventud’ se agrupan sujetos y situaciones que sólo tienen en común la edad. Efectivamente, dentro de lo que comúnmente conocemos por juventud, existe una gran variedad de grupos sociales bien diferenciados, por ejemplo, en base al género, la condición socioeconómica (propia y de las familias de origen) o el nivel educativo. Se podría aceptar por tanto que esta falta de homogeneidad generaría un claro problema a la hora de definir el concepto. Pero entender que la ‘juventud’ agrupa sujetos que sólo tienen en común la edad, ignora que a esa etapa del ciclo vital le corresponde (a pesar de la heterogeneidad interna) una determinada función social. En esta idea es en la que se basan otros muchos autores que entienden que detrás de la palabra ‘juventud’ existe algo más que una mera cuestión de calendario (Zárraga, 1985; Casal, 1996; Cardenal de la Nuez, 2006; Casal *et al*, 2006).

Como defiende Zárraga (1985) no sólo debemos hablar de ‘jóvenes’, también es necesario hacerlo en términos de ‘juventud’, ya que no sólo nos referimos a un estrato de la población según la edad, sino a sujetos de una condición social específica y los protagonistas de un proceso esencial en la reproducción de la sociedad, que es precisamente lo que llamamos “juventud”¹². Si los consideramos sólo como “jóvenes”, es decir, “*como individuos con una*

¹¹ Definición del Diccionario de la Real Academia de la lengua.

¹² La juventud como agente de reproducción social de los distintos grupos socioeconómicos.

determinada edad, ignoramos todo lo que de específico tiene su situación en la sociedad” (Zárraga, 1985:3).

Por ello, en dicho proceso de reproducción social, fundamentales son los agentes sociales que se integran en estructuras y participan de su funcionamiento. La existencia de esta función social nos remite al concepto de condición social, entendiendo como tal *“el conjunto de estatus que asume y de funciones sociales que desempeña una categoría de sujetos en una sociedad. Desde el punto de vista del individuo, la condición social es un sistema de determinaciones, límites y constricciones que se le imponen socialmente, en cuanto individuo perteneciente a unas categorías sociales específicas”* (Ibídem: 5).

El reconocimiento de la heterogeneidad no está reñido con el reconocimiento de una determinada función social de este colectivo (Cardenal de la Nuez, 2006). Esta función de reproducción social es el proceso mediante el cual la sociedad reproduce no sólo seres humanos, sino sujetos socioeconómicos que se incorporan a una realidad sistémica y que al mismo tiempo, generan (a distintos grados en intensidad y relevancia) el movimiento necesario para su mantenimiento. Se trata de un proceso en el que se produce en el ser humano un agente social (Zárraga, 1985). Por tanto, la condición juvenil se caracteriza por la posición de los jóvenes en la estructura social, dentro de cual se desarrollan y diversifican, diversos procesos sociales, como el proceso de emancipación residencial, y en donde la juventud implica el paso de la dependencia característica de la infancia a la independencia adulta (López Blasco, 2008).

En una revisión sobre la sociología de la juventud realizada desde el GRET (Grup de Recerca Educació i Treball)¹³, se plantea la existencia de tres perspectivas teóricas básicas. Mencionan, en primer lugar, la *perspectiva funcionalista*, que entiende la juventud como una etapa del ciclo vital en la que se produce un desequilibrio entre los logros psicofísicos en la pubertad y el retraso en la asunción de responsabilidades sociales plenas. Esta perspectiva, basada en el sesgo de responsabilidades, según los autores, *“se ha vestido de referentes adultocráticos: la juventud sería pensada como un tiempo vacío o de espera sólo evaluable positivamente en función de la asunción de roles propiamente de adulto”* (Casal, García, Merino y Quesada, 2006a:26).

En segundo lugar, se habla de la perspectiva *conflictualista de la generación*, la cual se centra en estudiar el conflicto entre las distintas generaciones, especialmente el conflicto que se genera entre padres e hijos. El cambio de generación social está determinado por las transformaciones estructurales de la sociedad y por la sucesión genealógica (Zárraga, 1985:

¹³ Mencionado por Joaquim Casal en Casal, J. (1996) “Modos Emergentes de Transición a la Vida Adulta en el Umbral del Siglo XXI: Aproximación Sucesiva, Precariedad, y Desestructuración” *REIS* (Revista Española de Investigaciones Sociológicas) número 75, pp. 295-316.

379). Los hijos entran en conflicto con los padres debido a que éstos representan valores asimilados a la tradición mientras que aquellos representan valores asociados al cambio social y al progreso. Pero el problema que los autores destacan en esta perspectiva es el hecho de que tiende a homogeneizarse excesivamente la juventud asignando una serie de valores por el hecho de compartir una misma generación. Pero el hecho de compartir generación, no debe suponer ignorar la heterogeneidad del fenómeno ni las distintas variables que conforman la condición de juventud, o mejor dicho, las condiciones concretas de cada una de las “juventudes”.

Finalmente, los autores hablan de la *perspectiva biográfica*. Para ellos la mayor virtud de este enfoque es, según sus palabras, que resulta más próximo “a las elecciones racionales y a las emociones de los sujetos” (Casal, García, Merino y Quesada, 2006a:28). En cierta manera, el enfoque de las biografías va a procurar una triangulación “a tres bandas”: la sociedad como estructura, los hombres y las mujeres como actores y las generaciones como resultantes de procesos históricos (Casal, García, Merino y Quesada: 2006b). Parece que esta perspectiva es la que podría encajar mejor en el análisis de lo que se entiende como ‘proceso social’.

Estos autores en un primer momento ponen el énfasis en que no se debe perder de vista en el análisis de ciertos fenómenos la cualidad de los jóvenes como agentes sociales, que llevan a cabo su transición desde la infancia hacia una mayor autonomía a través de diferentes trayectorias vitales. Es decir, bajo esta perspectiva adquirirían relevancia las acciones de los sujetos “(...) en torno a la formación de expectativas de futuro...Estas acciones están constreñidas por las estructuras sociales, pero el sujeto se comporta como un agente activo en la toma de decisiones” (Cardenal de la Nuez, 2006:22)

Ahora bien, hoy más que nunca, ‘ser joven’ implica procesos caracterizados por sensaciones constantes “de inestabilidad y de dependencia y por las dificultades existentes para emanciparse plenamente y llegar a la edad de adulto autónomo. Llegar a la fase en la que debería obtenerse la independencia personal y producirse la autonomía del individuo a través de la adquisición de responsabilidades, derechos y deberes frente a la sociedad, se ha convertido en una ingente tarea” (Del Barrio Aliste et al, 2003: 21). En el paso a la vida adulta, la cualidad y acción de los jóvenes (que dan lugar a diferentes itinerarios y trayectorias), sus estrategias, toma de decisiones y uso particularistas de los recursos, deben tenerse en cuenta, pero siempre enmarcadas en contextos que generan oportunidades y limitaciones ante ciertos hitos en el tránsito a la adultez.

Por ello y junto al nivel más puramente biográfico (las acciones de los jóvenes que dan lugar a distintos itinerarios, sus estrategias y toma de decisiones), aparecen otros dos, más acordes con la perspectiva que se va a seguir en la presente investigación: el nivel ‘sociohistórico’ y el

de las ‘instituciones’¹⁴. El sociohistórico está conformado por el propio desarrollo de la sociedad y advenimiento de los cambios que se produzcan en su seno; por el contexto social y económico de una determinada región; por la estructura social y los procesos de desigualdad que se puedan generar en ella y por los modelos de ‘orientación social’, como las familias y hogares (Cardenal de la Nuez, 2006). Siguiendo palabras del propio Casal, y como recoge Cardenal de la Nuez en su estudio *El paso a la vida adulta. Dilemas y estrategias ante el empleo flexible*, del año 2006, el estudio el contexto sociohistórico supone “*identificar los campos básicos en los que la transición se enmarca y se desarrolla el sistema de desigualdad: los sistemas formales e informales de socialización y aprendizaje, las estructuras del mercado y de la producción, el Estado y su papel interviniente y, finalmente, los modos de reproducción de las estructuras familiares y los mercados matrimoniales en un época y en un territorio concreto*” (Casal, 1996:299-300 en Cardenal de la Nuez, 2006:22).

El nivel de los ‘dispositivos institucionales, por su parte, hace referencia al conjunto de instituciones que moldean la oferta de transición (Cardenal de la Nuez, 2009). En el caso del estudio de la emancipación residencial y del sistema de provisión de vivienda, el análisis de esta dimensión implicaría prestar atención tanto al mercado de la vivienda¹⁵, o elementos económicos, como a la política de vivienda, esto es, el papel que juega el Estado a través de sus políticas (su intervención sobre el mercado) en los territorios concretos donde tienen lugar las transiciones a la vida adulta.

En definitiva, los miembros del GRET hacen una revisión de las distintas perspectivas teóricas sobre la sociología de la juventud. De manera sintética, y desestimando la perspectiva funcionalista (que entiende la juventud como una etapa del ciclo vital en la que se produce un desequilibrio entre los logros psicofísicos en la pubertad y el retraso en la asunción de responsabilidades sociales) y la perspectiva conflictualista de la generación (estudia el conflicto entre generaciones), los autores defienden un enfoque más complejo y aglutinador, en el que la conjunción del nivel biográfico, del histórico y del institucional les permite entender la transición a la vida adulta como un *proceso* y como un *sistema* (Casal, 1996).

Dicho esto, ¿qué visión por tanto se le da en la Tesis a la *juventud*?, ¿bajo qué perspectiva se analizará? Pues aquella perspectiva que, aun teniendo en cuenta a los hombres y las mujeres jóvenes como actores, sus elecciones y decisiones (sus estrategias), entiende que la transición a la etapa adulta vendrá determinada por las estructuras en las que los jóvenes se encuentran inmersos. Por ello, en el análisis de la juventud (y de la emancipación residencial) en la

¹⁴ Estos tres niveles, unidos e interrelacionados, conformarían *el sistema de transición* que sintetiza los presupuestos teóricos del GRET en el análisis de las transiciones juveniles (Cardenal de la Nuez, 2006).

¹⁵ En esta dimensión (la institucional), y a pesar del énfasis que se le dará al sistema de provisión de vivienda, el mercado de trabajo también jugará en papel fundamental en el proceso de emancipación residencial. De hecho, la integración laboral, como señala Luis Cortés Alcalá, es el primer requisito para emanciparse.

presente investigación se pondrá especial énfasis en un elemento que se deriva de las estructuras y de los procesos históricos: las ya mencionadas instituciones (económicas y políticas). Así, los dispositivos y mecanismos institucionales, como resultado de las estructuras económicas y sociales de los contextos analizados, jugarán un papel fundamental a la hora de dibujar los itinerarios que siguen los jóvenes españoles a la hora de transitar hacia la vida adulta. De esta forma, se seguirá el esquema conceptual y los presupuestos teóricos tan valiosos que en su momento fijaron Casal y resto de miembros del GRET y que se han seguido utilizando en investigaciones posteriores (Cardenal de la Nuez, 2006), pero no prestando tanta atención al *nivel biográfico* como sí al sociohistórico e institucional.

Sin duda otra de las aportaciones de este equipo de investigación (y que servirá aquí para desarrollar el concepto de emancipación residencial) es su propuesta de estudiar el tránsito de la juventud a la vida adulta desde sus fases e hitos clave, *“insertándolas en la estructura económica, el territorio y los espacios sociales en que se desenvuelven”* (Cardenal de la Nuez, 2006:20). Es decir, la cuestión más relevante en la sociología de la juventud no es definir lo que significa ser joven o adulto en base a unos valores, actitudes o comportamientos supuestamente atribuibles a una determinada edad, sino más bien haber o no finalizado la transición y dar el paso para la constitución del propio hogar. De esta forma, la emancipación residencial constituye sin duda ese hito fundamental para la adquisición de la condición adulta, es el *“momento clave de ruptura de la dependencia y momento, también, de cristalización de los procesos de adquisición social desarrollados”* (Casal, 1985:68 y Casal, 2000:55 en Cardenal de la Nuez, 2006:20).

Pero, ¿qué se entiende por emancipación residencial? La emancipación residencial, como ya se ha apuntado, se entiende como uno de los elementos constituyentes fundamentales y necesarios en el paso de la juventud a la etapa adulta. Siguiendo palabras de Miret, es *“la transición que supone el abandonar por primera vez en la vida el domicilio donde se estaba conviviendo desde siempre con el padre y/o la madre para formar un hogar independiente”* (Miret Gamundi, 1997).

Figura 1. La emancipación residencial como elemento clave en el paso de la juventud a la etapa adulta.



Fuente: Elaboración propia.

Aunque no siempre la emancipación residencial implica ni la emancipación familiar completa¹⁶ ni es un proceso irreversible. Si un joven desea emanciparse residencialmente es necesario disponer de los recursos económicos ineludibles para poder hacer frente a los gastos de la vivienda y al conjunto de necesidades derivadas de una vida en un hogar independiente. Y para disponer de esos recursos lo más común es que el joven haya alcanzado previamente independencia económica a través de un empleo¹⁷.

Pero en ocasiones podemos encontrar jóvenes que por diversos motivos residen en una vivienda diferente a la de su hogar de origen, y sin embargo no son independientes desde el punto de vista económico¹⁸. En ese caso no podríamos hablar de emancipación familiar completa. Sin embargo, resulta complicado detectar el momento en que el joven es completamente independiente en términos económicos. Por este motivo, el concepto de emancipación residencial en la tesis en ocasiones tiene que ver más con el concepto de *autonomía*¹⁹ que con el concepto de *emancipación familiar completa*. Es posible que durante un primer momento el joven esté recibiendo algún tipo de ayuda familiar de tipo económico, sin embargo, en caso de que estas ayudas no supongan el modo fundamental de sustento, se

¹⁶ Se entiende que se ha alcanzado una emancipación familiar completa en el momento en que se adquiere una total *independencia* económica y *autonomía* residencial con respecto a la familia de origen.

¹⁷ La independencia se considera pues como “la posesión de los recursos materiales suficientes para no depender económicamente de nadie” (Ballesteros Guerra *et al*, 2012:8) Pero que los jóvenes no sean totalmente independientes desde un punto de vista económico, no implica que no lo sean desde un punto de vista anímico y psicológico.

¹⁸ Los que se emancipan por motivos de estudios y son los padres los que financian las tasas académicas y la manutención; los que se trasladan a una casa que es propiedad de los progenitores o que ha sido total o parcialmente costeadada por ellos; o los que, residiendo en otra vivienda, reciben periódicamente algún tipo de ayuda monetaria de los padres.

¹⁹ Entendiendo por ésta como la capacidad de vivir según las normas que uno mismo se impone (Ballesteros, *et al*, 2012)

acerca en mucha mayor medida a la *autonomía* una vez se ha realizado la emancipación residencial.

Por tanto, por *emancipación residencial* se entenderá aquel proceso que marca la finalización de la etapa juvenil y el comienzo de la etapa adulta, que en cualquier caso supone el abandono del domicilio (de forma irreversible o no) en el que se residía con los padres, para formar un hogar independiente. Además, para la conformación de este nuevo hogar (bajo una forma de convivencia determinada), el soporte físico indispensable será la vivienda. Esto último es sumamente importante: el concepto de emancipación es muy amplio y puede ser abordado desde diferentes ópticas y disciplinas, pero al asociarle el calificativo ‘residencial’, la vivienda se convierte en un aspecto clave. Dicho de otra manera, si lo que se pretende es estudiar la emancipación residencial, la no inclusión de la vivienda (y de las características de la vivienda de los jóvenes) dejaría carente de sentido dicho concepto.

Figura 2. La ‘no linealidad’ de las trayectorias de emancipación residencial en el tránsito a la vida adulta.



Fuente: Elaboración propia.

En cualquier caso, es sumamente importante recalcar que la transición a la vida adulta (y la emancipación residencial como elemento clave para este tránsito) hay que contextualizarla en dinámicas y trayectorias de menor linealidad (o no linealidad), mayor complejidad y desestandarización (Furlong, Cartmel y Biggart, 2006)²⁰. Es decir, para alcanzar la etapa adulta

²⁰ Furlong, Cartmel y Biggart (2006) plantean dos maneras de interpretar la complejidad en las transiciones juveniles. Critican la tesis de Du Bois Raymond sobre las “*choice biographies*”, asociados con los enfoques de reflexividad y *live management*. Ellos consideran que la mayor complejidad puede estar asociada a una falta de opciones y a los efectos de la flexibilización del mercado de trabajo. Plantean que se deben distinguir los cambios provocados por la precariedad laboral de aquellos que sugieren flexibilidad. Consideran, por tanto, que la

la emancipación residencial es fundamental, pero esta última no implica necesariamente la consecución de un hogar independiente definitivo en el momento que te emancipas residencialmente por primera vez. Es más, en numerosas ocasiones (y atendiendo a la situación económica y social de muchos de los jóvenes en España en la actualidad) tras haber disfrutado de la vida independiente en un hogar y vivienda propia (sea la que fuere la forma de convivencia y el régimen de tenencia), el joven debe volver al hogar y residencia familiar, al no poder afrontar todos los gastos y responsabilidades que exige el estar emancipado residencialmente.

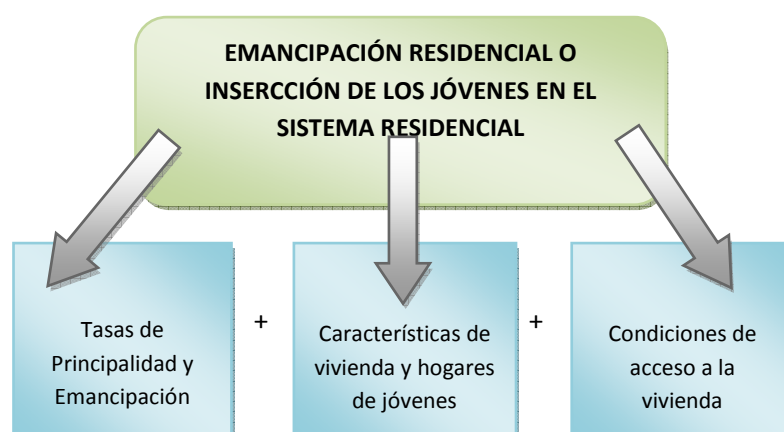
La transición a la vida adulta debemos entenderla desde una perspectiva estructural y económica, en la que el fenómeno estará influido por la *“incidencia de factores tales como la educación, la situación ocupacional, la vivienda, las políticas públicas y los recursos disponibles”* (Colección Estudios Sociales, Obra Social la Caixa, 2012: 22). Por tanto, podemos estudiar la transición a la vida adulta desde el conjunto de sus dimensiones, o bien, estudiarla desde una dimensión concreta. En este sentido, me centraré en la vivienda (sin obviar otras dimensiones²¹), es decir, en aquel tipo de emancipación que forma parte de las transiciones a la vida adulta: la *“emancipación residencial”*, que, en definitiva, *“es una etapa más del complejo proceso de adquisición de la autonomía personal que ha cambiado las formas tradicionales de entender las transiciones a la vida adulta”* (Ibídem: 83) y que no por ser una etapa más en los fenómenos de independencia se debe minimizar su relevancia, al contrario; la vivienda, como pilar que sustenta la emancipación residencial, aporta valor significativo para el derecho de los individuos en la ciudad (Lefebvre, 1968) y sociedad actuales, para la plena integración socioeconómica y laboral de los mismos y para un desarrollo personal óptimo.

De cara a la operacionalización del concepto de emancipación residencial, en el presente trabajo se partirá de las tasas de principalidad y de emancipación elaboradas a partir de la información que proporciona la Encuesta de Población Activa (EPA), pero dado que la ‘emancipación residencial’ se entiende como un proceso, dichas tasas deberán completarse con las características de los hogares y las viviendas de los jóvenes y las condiciones de acceso a las mismas.

complejidad está asociada a nuevas formas de vulnerabilidad y a la percepción del riesgo y de la incertidumbre (Furlong, Cartmel y Biggart, 2006:227).

²¹ Como la laboral.

Figura 3. Operacionalización del concepto emancipación residencial.



Fuente: Elaboración propia.

Se hablaba un poco más arriba que para transitar a una fase del ciclo vital como es la etapa adulta, la emancipación residencial es un proceso fundamental, pero no exento de ciertas problemáticas y de profundo debate en cuanto a los marcos interpretativos que lo expliquen. En este sentido, la investigación tratará de encuadrar los procesos de emancipación residencial y la transición a la vida adulta en España en un Régimen o Sistema de Bienestar característico, en el que se interrelacionan el Mercado y el Estado (y la Familia). El análisis del papel, la preponderancia o funciones que cada uno de estos componentes desempeña dentro de este Sistema es clave para explicar el tipo de emancipación que es objeto de estudio en este trabajo. Sin estos componentes no se podría llegar a entender ni el Régimen de Bienestar de nuestro país ni el contexto económico, político y social que explicarían en última instancia los procesos de emancipación residencial. Por otra parte, dentro del Régimen o Sistema de Bienestar, la investigación se centrará en un aspecto clave del mismo, que es: El Sistema de Provisión de Vivienda. En este sentido, la emancipación residencial habría que encuadrarla dentro de un Sistema de Provisión de Vivienda muy característico, que como Sistema, no es sino un producto del primero.

1.2. La vivienda como objeto de estudio sociológico

1.2.1. La transformación de la vivienda en un hogar.

El objetivo de los jóvenes, una vez abandonado el hogar de los progenitores, es la constitución de uno propio (de manera definitiva o no) bajo modos de convivencia determinados. Y en este proceso evolutivo del ciclo vital (del hogar), la vivienda se convierte en el espacio físico (y también simbólico) indispensable en el proceso de formación de dicho hogar. Así, vivienda (dimensión física) y hogar (dimensión social), son dos conceptos que deben ser analizados conjuntamente desde una perspectiva dinámica (Cortés, 1995) y constituyen la unidades básicas en el estudio del proceso de emancipación residencial. Aunque indisociables en el

análisis de dicho proceso, son dos unidades poblacionales y sociológicas básicas que deben diferenciarse y explicarse para así llegar a una mejor comprensión del fenómeno que se quiere analizar: el inicio del proceso de independencia residencial que implica el tránsito de la juventud *“para convertirse definitivamente en una persona adulta”* (Cortés, 1995:232).

Según las definiciones básicas que proporcionan los Censos de Población y viviendas 2001 y 2011 (INE), por **vivienda** se entiende todo aquel *“recinto estructuralmente separado e independiente que, por la forma en que fue construido, reconstruido, transformado o adaptado, está concebido para ser habitado por personas o, aunque no fuese así, constituye la residencia habitual de alguien en el momento censal”*. Dentro del total de estas viviendas, los censos hacen una diferenciación, *viviendas colectivas y viviendas familiares convencionales*. De cara al análisis, se obviarán las primeras y se estudiarán las segundas, que son aquellas viviendas destinadas a ser habitadas *“por una o varias personas, general pero no necesariamente unidas por parentesco, y que no constituyen un colectivo”*. A su vez, y dentro de éstas, las viviendas objeto de estudio serán las *principales “por constituir el lugar en el que habitamos de forma habitual”* (Cortés, 1995:231), aunque es cierto que en algún apartado se hará referencia las viviendas secundarias y vacías, pero únicamente para evidenciar el modelo de producción de nuestro país.

El **hogar**, en cambio, hace referencia al *“grupo de personas residentes en la misma vivienda familiar”*. Aquí es necesario hacer una puntualización en base a las diferencias que pueden establecerse entre este concepto y el de **familia**. Ambas células básicas de la sociedad residen en viviendas familiares, pero mientras que en el primero (hogar) los lazos de parentesco no tienen por qué existir, en la familia los individuos están vinculados necesariamente por dichos lazos, ya sean de sangre o políticos e independientemente de su grado. Esta distinción es sumamente importante, ya que para el caso de los jóvenes, se estudiará no tanto la familia como el hogar en el proceso de habitar una vivienda, por el simple hecho de que en los hogares jóvenes existen núcleos familiares pero también hogares sin núcleo familiar, tal es el caso de los unipersonales o de los multipersonales que no forman familia.

Pero más allá de estas apreciaciones, lo cierto es que la vivienda, como se ha indicado antes, sería la dimensión física del ‘hecho de habitar’, y el hogar constituiría la dimensión social (Cortés, 1995). La vivienda es el espacio en el que transcurre la vida cotidiana y en la que tienen lugar los procesos de transformación que convierten a cada individuo en un ‘ser social’ a través de una socialización en su seno que es vital para la inserción en la estructura de la sociedad. Desde el comienzo del ciclo hasta la constitución de un núcleo familiar (si éste finalmente se constituye), la vivienda se va transformando poco a poco en un hogar. Es un proceso que implica siempre la apropiación de ese espacio físico por los individuos, y para que se produzca es indispensable que *“se llene la vivienda de contenido, tanto en los objetos que se*

instalan entre sus paredes, como las vivencias que se van teniendo dentro la vivienda” (Cortés, 1995:262) El hogar, es lo que en definitiva, permite sentir la vivienda como algo propio (independientemente del régimen de tenencia): *“La posesión del ‘objeto’ se separa de su valor económico, adquiriendo un valor subjetivo y vivencial que nos protege frente al exterior, sirviendo de refugio”* (Ídem).

Este proceso de transformación de la vivienda en un hogar es posible precisamente por el papel clave que juega la vivienda en nuestra sociedad actual, porque es una necesidad social y un derecho, y su satisfacción es indispensable para lograr estabilidad social (Leal, 1978; Cortés, 1995; Leal y Cortés, 1995). Pero como se tendrá ocasión de ver, la vivienda en nuestro país se ha concebido en la práctica como una ‘mercancía’ que es regulada (producida y consumida), en la mayoría de las ocasiones, por un mercado que no genera sino desequilibrios, produciendo situaciones de bloqueo hacia la necesidad de alojamiento y generando situaciones de verdadera vulnerabilidad residencial para el conjunto de la población en general y para ciertos colectivos en particular, como es el caso de los jóvenes.

1.2.2. Marcos interpretativos en la construcción de una sociología de la vivienda.

Las conexiones entre vivienda y sociedad, y la producción científica que desde una perspectiva sociológica se ha realizado al respecto, son abundantes, variadas y han sido fundamentales para la creación de aproximaciones teóricas y marcos interpretativos que han ayudado a posicionar y comprender el fenómeno residencial como hecho inseparable del escenario cotidiano y estructural de la realidad, siendo cada formación social, y los elementos que la constituyen, la que determinará un entorno habitacional con características específicas. Serán mencionados atributos delimitados los que permitirán hablar de una problemática de la vivienda y de la prioridad justificada que ésta representa en la investigación sociológica *“ya que la crisis del alojamiento en las sociedades actuales es de una profundidad y extensión que llevan a plantearse qué motivos profundos pueden existir en esa desadecuación tan amplia entre necesidad de alojamiento y satisfacción de la misma”* (Leal, 1978: 89). Por tanto, la vivienda ha generado, y al mismo tiempo ha sido base para el estudio, de fenómenos socialmente diversificados y estratificados, pues *“las distintas corrientes de pensamiento que, a lo largo del siglo XX, trataban de analizar la estructura social de la ciudad, de un modo u otro, recurrían a la vivienda (su tipología, tenencia, coste, localización, tamaño, etc.) para explicar los procesos de segregación, exclusión, precariedad, movilidad espacial o desigualdad residencial entre los distintos grupos sociales”* (Martínez del Olmo, 2013: 56).

No obstante, la prioridad adquirida por lo *residencial* en la ‘agenda sociológica’, ha sido el resultado de una evolución específica en torno al propio dinamismo de las variaciones en el

seno de los paradigmas dominantes de producción científica, de hecho, *“el tratamiento de la vivienda como objeto dentro de la sociología, necesitó una larga trayectoria de trabajos e investigaciones que durante mucho tiempo se desarrollaron con un inminente carácter instrumental al servicio de las políticas de vivienda. Lejos de ser comprendida como un fenómeno social, la vivienda era considerada como un elemento material, sobre el cual establecer las necesidades cuantitativas de alojamiento en una sociedad, como un objeto de consumo”* (Cortés, 1995, en Laínez, 2002: 65). Aun así, la aproximación comprensiva al fenómeno analizado representa sólo una de las variadas y posibles perspectivas y para llegar hasta ella, han sido necesarios no pocos esfuerzos intelectuales. Tal y como se ha mencionado al inicio de las presentes líneas, existen diversos marcos teóricos para interpretar y medir la relevancia de la vivienda como hecho constitutivo de un contexto concreto. En este sentido, *“no es de extrañar que en el proceso de investigación sobre una misma realidad social, se imponga en un primer paso una descripción del fenómeno que se analiza, similar en su enfoque aunque el desarrollo del mismo se desvíe hacia explicaciones diferentes en función del marco teórico en el que se fundamenta”* (Leal, 1978: 91), y éstos difieren (marcos teóricos), ya que ante una misma *materia* mensurable, las variables analíticas y desarrollos metodológicos determinarán, en definitiva, las explicaciones y conclusiones a las que se accedan.

Para el **enfoque de la Ecología Humana**, con base en la Escuela de Chicago, iniciado conceptualmente por Park (1925), y aplicado gracias a los trabajos empíricos de Mckenzie (1924) y Burgess (1925), entre otros, la vivienda se concibe como un elemento expresivo de los fenómenos que acontecen en las ciudades, pero nunca como factor explicativo con capacidad para perfilar y condicionar las transformaciones que se producen en ellas, lo que viene determinado, a su vez, por una concepción natural de los procesos urbanos entre los que destaca, el de sucesión; agente causante de los cambios en las comunidades humanas. Considerando la vivienda como un hecho en sí, para desembocar, finalmente, en la descripción del espacio urbano, su estructura y su evolución, son representadas distintas áreas funcionales y se clasifican en función de cómo éstas se ven afectadas por los procesos ecológicos, sin tener en cuenta posibles causas en la configuración de específicas organizaciones sociales. Por tanto, *“las viviendas y su entorno inmediato serán espacios de uso, susceptibles de una serie de transformaciones en función de unas leyes cuyo establecimiento será uno de los objetos fundamentales de los investigadores de esta escuela. Estas leyes serán consideradas como algo natural y su origen no se cuestionará”* (Leal, 1978: 91-92). Si bien es cierto que la perspectiva ecológica en el estudio de la realidad urbana carece de elementos verdaderamente explicativos para la comprensión de los complejos procesos sociales, económicos y políticos inherentes a la ciudad, también lo es el hecho de evidenciar en relación a la vivienda, tres cuestiones esenciales: *“1.-la vivienda como lugar separado del trabajo; 2.-la vivienda como*

límite diferenciador de la esfera privada y el mundo exterior; y 3.- la vivienda como connotación concreta de las clases sociales” (Daolio, 1977 en Cortés, 1995: 69).

Por su parte, en la **perspectiva neoclásica**, representada en las investigaciones de Wingo, Alonso, Mills, Muth, Goldstein y Moses (Martínez del Olmo, 2013), y a diferencia del enfoque ecológico, la vivienda es articulada como factor prioritario de análisis en los modelos explicativos, sin embargo, la variable residencial quedará reducida al estudio de la estructura de la demanda, donde el mercado de la vivienda se regula a sí mismo hasta alcanzar el equilibrio necesario para una óptima participación de los distintos agentes que conforman la realidad habitacional. De este modo, el factor demanda, esto es, el comportamiento de los hogares y de los individuos ante la elección residencial, determinará la naturaleza y el sentido de la oferta y el mercado inmobiliario, y por tanto, las percepciones, actitudes y las elecciones residenciales, que por otro lado, no están condicionadas por elementos externos; son el resultado del ejercicio de la libertad individual, vienen condicionadas por la aplicación de un criterio de máxima utilidad destinado a reducir los costes económicos y personales de los distintos grupos sociales. Partiendo de una clasificación de los hogares en base a sus rentas y poder adquisitivo, *“la distribución residencial de las familias será explicada en relación a sus preferencias, las valoraciones de tiempo y la elasticidad de la demanda para los espacios de las viviendas”* (Cortés, 1995: 70), de tal manera que, y en función de las pautas de localización en el espacio urbano, los hogares de renta alta se decantan por las áreas periféricas de la ciudad, lo que implica la asunción de mayores costes, aunque al mismo tiempo, *“menor utilidad valorada en esos términos. La explicación de este hecho se encuentra en que en la elección de criterios se da prioridad a niveles bajos de densidad residencial, frente a la maximización de los costes y transporte y del tiempo”* (Ídem).

Pero la libertad individual, los comportamientos que se derivan de ésta y la demanda residencial especificada en un entorno equilibrado de mercado inmobiliario autorregulado, no pueden representar bases consistentes en la búsqueda de marcos interpretativos acordes a la complejidad que implica el estudio de la vivienda desde una perspectiva sociológica. Ya sea desde una mirada marxista o desde la perspectiva weberiana, serán específicas estructuras económicas, políticas y sociales las que darán razón de los diversos comportamientos residenciales y de los procesos de desigualdad asociadas a éstas (Martínez del Olmo, 2013).

Para el **paradigma marxista**, aunque los condicionantes contextuales son los que determinarán las acciones individuales y los distintos comportamientos residenciales, la vivienda no detenta verdadera relevancia analítica por sí misma, y todos los procesos asociados a ella, pasan a depender del modo de producción capitalista y a ser una expresión más de la estructura económica. Lejos de reconocer el papel fundamental que para la comprensión del fenómeno tienen los distintos sistemas de gestión residencial, los regímenes

de tenencia determinan los procesos de desigualdad social. La incapacidad de los grupos sociales menos favorecidos para acceder a una vivienda en propiedad y su dependencia del sector público, pasa a convertirse en elemento de diferenciación y fragmentación sociales. Ahora bien, aunque es imprescindible tener en cuenta una serie de condicionantes, traducidos en concretos obstáculos que guían las biografías habitacionales, tal y como se termina de exponer en relación al paradigma marxista, estos deben ser los adecuados para medir la complejidad del fenómeno residencial. Los procesos de desigualdad de clase pueden considerarse si al mismo tiempo, se incluyen variables relacionadas con la gestión urbana y los patrones institucionales asociados a ésta.

Así, en la **perspectiva weberiana o institucional**, se distinguen dos líneas de investigación: el “managerialism” y el “locational conflicto” (Bassett y Short, 1980). Mientras que la primera de ellas defiende la importancia de los gestores urbanos y su distribución de los recursos como agentes básicos en los procesos de desigualdad residencial, la segunda argumenta que, en entornos desiguales de poder e influencia, la existencia de conflictos de intereses determinan las decisiones en los procesos de localización residencial. Mencionados conflictos se generan *“en base a los intereses que tienen sobre el espacio y las posibilidades residenciales las distintas organizaciones lucrativas (...) y como consecuencia fundamental (...) de las directrices que marcan las políticas urbanas. Es así puesto de manifiesto cómo, más allá de la acción de las organizaciones y los actores, los comportamientos residenciales encuentran una explicación básica en las políticas de urbanas y de vivienda que se aplican que son a su vez interpretativas y definitorias del sistema de provisión residencial y su evolución”* (Martínez del Olmo, 2013: 61). Por tanto, un punto de vista institucional en el análisis sociológico de la vivienda resulta del todo acertado, pues lejos de considerar el mercado como elemento neutral, representa el “campo de batalla” de unos intereses que surgen en el mismo momento en que se definen unas específicas políticas institucionales. Serán mencionados factores con carácter estructural los que, en definitiva, delimiten las diferentes conductas en torno a la realidad habitacional y fenómenos como el de la emancipación residencial.

A esta línea argumental, en la que determinados condicionantes contextuales están en la base de los comportamientos residenciales, se suman los denominados **enfoques temáticos**. Aunque éstos no alcanzan la relevancia de los cuatro marcos interpretativos hasta ahora expuestos, *“sí han conseguido aportar perspectivas teóricas y empíricas suficientemente interesantes como para adquirir entidad propia en el esquema de investigación que estamos tratando de desarrollar”* (Cortes, 1995: 83). No obstante, tal y como sucedía con la propuesta marxista, aun considerando, acertadamente, que los condicionantes estructurales son los que dan sentido a las acciones individuales y a los distintos comportamientos residenciales, los enfoques teórico-metodológicos empleados para ello no son siempre los más adecuados. Es el

caso del **enfoque culturalista**, al considerar el espacio de la vivienda y las relaciones sociales que se producen en ella como efecto del sistema de valores de un contexto específico, sin embargo, *“hacer referencia a la cultura como explicación de las formas y características de las viviendas es como echar en saco roto el hilo del análisis causal, como la gran panacea que lo explica todo y no explica nada”* (Leal, 1978: 95). Por ello, a las estructuras culturales se les asigna un papel que en realidad no tienen, ya que la morfología residencial y las interacciones grupales son generadoras de desigualdad, y el resultado de estructuras políticas y económicas con, ahora sí, verdadera capacidad para ejercer influencia en el hecho residencial. Es en esta crítica cuando adquiere sentido y verdadera importancia el **enfoque político** en el estudio de la vivienda. Formando parte, originalmente, del paradigma institucional, hasta convertirse en una perspectiva con cierta autonomía (Cortés, 1995), constata la relación entre acusados desequilibrios residenciales, necesidades de vivienda no satisfechas y la actuación de un mercado, que alejado de la neutralidad, persigue intereses propios en un entorno de conflicto, lo que hace necesario la intervención estatal de los modos de producción y de acceso a la vivienda. El análisis de las políticas residenciales y de **la producción de viviendas**, representan, efectivamente, un escenario único y fundamental para ahondar en las causas de los procesos de desigualdad residencial y para determinar cómo los sistemas de vivienda fijan los distintos comportamientos residenciales. Desequilibrios y maneras conductuales, que al mismo tiempo, hacen necesario entender **la vivienda como necesidad social**.

La provisión de viviendas es un elemento importante, o al menos lo debe ser, de las políticas sociales. Es más, la vivienda se puede considerar como un cuarto pilar del Estado Bienestar, que se sumaría a la educación, la sanidad y las pensiones. Todo Estado democrático debería tener cubierta las necesidades de la población en estas materias.

Existe un consenso generalizado acerca de la vivienda como bien necesario, como un derecho que queda reflejado en la Constitución Española en su artículo 47: *“Todos los españoles tiene derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación”*.²²

²² La noción del Derecho a la vivienda que se introduce en la Constitución del 78 a través de su artículo 47 supone, tal y como señalan varios autores, *“una vinculación institucional del legislador a los objetivos establecidos en el artículo 47 cuya claridad debería tener como consecuencia que la política estatal de vivienda solo pueda seguir una dirección: lograr que cada español pueda disfrutar de una vivienda digna y de recursos económicos que el Estado precisa para hacer frente a los importantes gastos que los derechos sociales arrastran. Desde este punto de vista, el principal escollo en la protección de los derechos sociales no es el de si el Estado tiene el deber de adoptar medidas para resolver determinadas necesidades de sus ciudadanos, sino el de si puede hacerlo”* (De Castro Cid, 1993; Martínez Estay, 1997 en González Ordonás, M^º J, 2000:261-264),

Pero más allá del mandato constitucional, el concepto de necesidad es complejo y es necesario aquí hacer algunas reflexiones sobre él si lo se quiere es aplicarlo a la vivienda. Para ello es un referente la aportación acerca de la definición y clasificación que de las necesidades realiza Chombart de Lauwe (1970, 1971). No se trata ahora de hacer una disertación filosófica sobre el concepto de necesidad, sino de resaltar aunque sea de manera breve, la centralidad que posee en cualquier tipo de investigación social. La importancia de este concepto en la delimitación de las medidas y objetivos de la intervención pública representa o debe representar un punto de partida fundamental (Chombart de Lauwe, 1976)

Según el diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, ‘necesario’ es *aquello a lo cual es imposible sustraerse, faltar o resistir*. La ‘necesidad’ sería la *carencia de las cosas que son menester para la conservación de la vida* (23.ª edición, octubre de 2014). Para Leal y Cortés (1995) (partiendo de estas definiciones de ‘necesidad’ y ‘necesario’) la delimitación y lo que es más importante, la aplicación de estos conceptos a la vivienda, es una tarea que puede llevar a confusión dada la complejidad que supone establecer qué es o no necesario en una sociedad como la actual. Dicho de otra manera, hay que discernir entre lo que la persona siente como necesario pues siente deseos de poseerlo, de aquello de lo que debe hacer uso pues sin ello no podría subsistir, es decir, la problemática surge al tener que diferenciar entre necesidades subjetivas, que en muchas ocasiones son creadas por la sociedad, y necesidades objetivas. Por tanto, *“es muy importante para el análisis sociológico diferenciar las necesidades que provienen de la ausencia de un bien u objeto, de las que implican una aspiración creada en la mayoría de los casos por la sociedad”* (Leal y Cortés, 1995:5).

En la base de esta afirmación nos encontramos con la *tesis* de que las necesidades se construyen social e históricamente, al menos las necesidades que aquí interesan, que no son tanto las necesidades de primer orden sin las cuales no se podría vivir, como los alimentos, sino las necesidades creadas por la sociedad o las que aparecen cuando se está viviendo en sociedad, esto es, las necesidades sociales. Se podría hablar pues en este sentido, de la ‘construcción social’ o ‘producción social’ de una parte de las necesidades, y aceptar esta idea supone asumir la existencia de necesidades desiguales, ya que las necesidades creadas por cada sociedad no van a ser las mismas para todos los individuos que viven en ella, ni las maneras de satisfacerlas tampoco.

Existen necesidades desiguales porque las sociedades son desiguales, o para ser más exactos, porque en las sociedades actuales existen procesos de desigualdad en función de la posición que se ocupa en la estructura social, posición definida por la ocupación y la cualificación, la nacionalidad, el sexo o la edad. Evidentemente deberían existir unos mínimos de satisfacción de necesidades en toda sociedad, pero cierto es que todas las necesidades sociales no pueden ubicarse en el mismo plano de consideración desde el punto de vista de su satisfacción. Es por

esto que resulta fundamental diferenciarlas y ordenarlas según su importancia y en función de las desigualdades descritas más arriba. En esta ordenación y distinción *“se fundamenta la necesidad de disponer la actuación social para conseguir su resolución”* (Ídem).

Llegados a este punto, es necesario detenerse en la clasificación de las necesidades sociales que realiza Chombart De Lauwe²³. Para el autor francés se podrían ordenar las necesidades en una escala de manera progresiva, estableciendo una doble distinción entre ‘necesidades-objeto’ y ‘necesidades-estado’, por un lado, y ‘necesidades-obligación’ y ‘necesidades-aspiración’, por otro (Chombart de Lauwe, 1971 en Leal y Cortés, 1995).

Las necesidades-objeto, que se sitúan en el nivel más básico, son elementos fundamentales para poder vivir, como puede ser la comida o el aire que se respira. En este sentido, son físicas, pero también pueden ser sociales: esenciales para una vida social normalizada y plena, como puede ser el disponer de una vivienda digna. Cuando estas necesidades-objeto no son satisfechas, aparecerían las necesidades-estado: *“La necesidad estado es la situación de tensión en la que se encuentra un individuo o grupo cuando se le priva de ese elemento”* (Alonso, 2009:54). A su vez, cuando el Estado no puede *“dar una salida rápida a las mismas, se transforman en necesidades-aspiración, que pueden ser resueltas con cierto margen de tiempo, mientras que las necesidades-obligación serían aquellas que deben ser resueltas inmediatamente para que los hombres puedan sobrevivir en una sociedad determinada”* (Leal y Cortés.:1995:7).

Para Chombart De Lauwe, las necesidades-obligaciones (que son las necesidades sentidas por las familias en sentido de ‘comportamientos de preocupación’) son, como señala Luis Enrique Alonso, necesidades económicas, necesidades de seguridad y estabilidad. Esta clase de necesidades no pueden modificarse, pero lo que sí se puede cambiar son los modos de satisfacerlas (Alonso, 2009). Mientras que las necesidades-aspiración, asociadas a ‘comportamientos de interés libre’, son *“la necesidad de armonía y de unidad de pareja, las necesidades de instrucción e información, la necesidad de comunicación, las necesidades de relaciones sociales y de consideración, las necesidades relativas a los roles que cumplir, en particular en las relaciones de vecindad y la organización de la vida residencial”* (Alonso, 2009:55).

Como se ha indicado antes, son las necesidades-obligación las que el Estado no puede ignorar, ya que se ‘correría el riesgo’ de que los individuos y los hogares reaccionen en forma de protestas y revueltas (una reacción que por otra parte es completamente lícita ante la

²³ Tal y como recoge Luis Enrique Alonso en su trabajo, *Prácticas económicas y economía de las prácticas. Críticas del postmodernismo liberal* (2009), y al hilo del debate de lo que denomina “polémica sobre las necesidades en la edad de oro de la sociedad del consumo”, Chombart de Lauwe con sus trabajos quiso continuar la obra de Maurice Halbwachs al completar el estudio de las ‘necesidades’ con el de ‘aspiraciones’, conservando la concepción de “jerarquía de necesidades” y reformulándola en “sistema de necesidades”.

insatisfacción de esas necesidades). En las necesidades-aspiración, por contra, existiría un interés por parte de los poderes públicos en conocer este tipo de necesidades y anticiparse, *“apoyándose en los trabajos de los sociólogos”* (Ídem).

Sea como fuere, la clasificación del pensador francés descansa en la diferenciación entre ‘necesidades-ausencia’ y necesidades aspiración’ (que en definitiva son necesidades objetivas y necesidades subjetivas), lo que para algunos autores (Leal y Ríos, 1988; Leal y Cortés, 1995) lleva a unos de los aspectos capitales del estudio sociológico de las necesidades de vivienda, a saber: la relación que se puede establecer entre necesidad y satisfacción, que a su vez puede desembocar en el dilema de la existencia de una verdadera necesidad sólo cuando la sociedad en la que aparece dicha necesidad puede llegar a resolverla o satisfacerla. Esta dialéctica podría superarse, primero, si ambos conjuntos de necesidades se enmarcan en un contexto socio-histórico determinado (teniendo en cuenta además que éstas poseen una naturaleza diferenciada en los diferentes grupos sociales) y a continuación, se separan las necesidades-ausencia de las necesidades-aspiración y se las ordena según su importancia (Leal y Cortes, 1995). Las necesidades-ausencia, que se muestran en la ausencia de bienes y servicios concretos, deben situarse en primer lugar ya que *“su posesión o disposición resulta imprescindible para el normal funcionamiento de los grupos humanos o personas en la sociedad”* (Leal y Cortés, 1995:7).

Existen diferentes tipos de necesidades-ausencia, por ejemplo, la necesidad de vivienda que en la actualidad tienen millones de personas en nuestro país, y para *“poder integrar esta necesidad en el primer orden de prioridades sociales, es necesario que esta insatisfacción esté bloqueando la normalidad en esa estructura social”* (Ídem). Efectivamente, la idea que se defiende en el trabajo que se está escribiendo es que en la sociedad actual existe un desequilibrio profundo entre las necesidades y su satisfacción. En nuestro país, en el caso de la vivienda esto es evidente y supone uno de los problemas sociales más importantes.

En España, y en general en las sociedades occidentales, muchos individuos ven truncada la satisfacción de una necesidad o derecho como lo es la vivienda. Existen numerosos individuos que no poseen un lugar donde alojarse, los denominados ‘sin techo’; los jóvenes presentan verdaderos problemas para poder acceder a una vivienda digna, con todo con lo esto implica; sin olvidar el drama de los desahucios: miles de personas y familias son desalojadas de sus hogares, viéndose despojadas de esta forma de la que ha sido su vivienda durante años.

Lo cierto es que sin vivienda es posible sobrevivir, por tanto, no se puede equiparar a aquellos bienes primarios como pueden ser los alimentos o el agua, por ejemplo, sin cuales es imposible supervivir. Es por ello, que la noción de necesidad aplicado a la vivienda tiene un sentido social, que solo puede ser entendido dentro de un contexto determinado y en una etapa concreta de desarrollo de la sociedad (Cortes, 1995). Si la vivienda es una necesidad

social es porque sin ésta no se podrían cumplir una serie de exigencias sociales, *“a través de los cuales se plasman y desarrollan los procesos normales de socialización y normalización en el seno de cada sociedad”* (Cortés, 1995:27). Además, es el espacio donde *“se crea y se desarrolla la familia”²⁴, que constituye una de la estructuras elementales de las sociedad occidentales”* (Ibídem).

El no satisfacer determinadas necesidades sociales en un momento dado, puede suponer una retirada de los sujetos que plantean esas necesidades (Leal y Cortés, 1995), además de la frustración que esto implica. En el caso de los jóvenes y la vivienda ese proceso se manifestaría en la retirada del mercado inmobiliario debido a los elevados precios, que no suponen sino un excesivo coste de acceso, ya sea en propiedad o en alquiler. De esta manera, los jóvenes retrasarían el momento de la emancipación residencial, como estrategia²⁵, a la espera de circunstancias más favorables que les permitan acceder a una vivienda adecuada a sus necesidades y acorde a sus posibilidades.

Pero la concreción de la vivienda como objeto sociológico de investigación, y por tanto, su apertura a otras dimensiones más allá de su expresión material, requerirá considerar no sólo su centralidad como factor de satisfacción de las necesidades sociales y de alojamiento; será imprescindible, y desde un enfoque global con base epistemológica, posicionar el concepto de “residencia” (Kemeny, 1991), en el centro de la interacción entre la dimensión social y espacial de la vivienda y su doble vertiente como unidad micro y macro analítica, lo que implica contextualizarla, lejos de concepciones simplificadoras que infravaloran su contenido social, o por el contrario, de abstracciones que complejizan en exceso su significado, en el seno de la estructura social en la que se integra. Para este esfuerzo conceptual toda investigación sobre vivienda debe fundamentarse en la conexión de los dispositivos que la conforman. La vivienda en su dimensión física y el hogar en su dimensión social deben integrarse al contexto general del que forman parte, así, y evitando la reciprocidad de conceptos, éstos se integran en la noción de “households in dwelling” para la comprensión de la funcionalidad de la vivienda, a partir de las perspectiva de los hogares. En definitiva, el hogar elige la vivienda por su morfología o atributos físicos y por su posición espacial dentro de la estructura urbana (del contexto urbano) a la que pertenece (“locality”), no obstante, *“esta posición espacial que transfiere contenido o trascendencia a la vivienda no puede ser entendida sin la consideración del orden institucional en donde está enclavada”* (Martínez del Olmo, 2013: 66).

²⁴ Pero la familia no entendida en un sentido ‘monolítico’ y tradicional, en el que predomina el modelo conyugal de padre, madre e hijos, sino en un sentido más amplio que contemple la diversidad de modos y formas de convivencia existentes en una sociedad que está experimentando cambios sociales y de valores profundos.

²⁵ Aunque se desarrolla ampliamente en otro apartado, el retraso de la emancipación residencial se entiende como una estrategia residencial no sólo de los jóvenes, protagonistas de este proceso, sino también de sus progenitores, de la familia, ante contextos desfavorables, como el Mercado laboral y el Sistema de Provisión de Vivienda.

La propuesta teórico-conceptual de Kemeny y su “sociología de la residencia” serán un adecuado punto de partida en el desarrollo del concepto de “habitar” de Luis Cortés Alcalá (1995). La interacción entre familia y vivienda es el resultado de la configuración específica de una sociedad, y por ello, dicha noción no sólo se relaciona con la vivienda como receptora y emisora de distintos procesos sociales; como hecho social, se trata de *“una forma compleja de vivir en sociedad, que se articula a través de las relaciones que establecen los hombres con su hábitat”* (Cortés, 1995: 137). De esta manera, se incorpora el contexto social del que forma parte el habitar como principio *“de su existencia y contenido aportando además una mayor profundidad en relación a todos los componentes que le acaban dotando de sentido por lo que se enriquece así la base teórica que guía los estudios de vivienda”* (Martínez del Olmo, 2013: 67). Desde una perspectiva global, son cinco las dimensiones que concretan el significado del concepto de habitar: dimensión espacial, pues la vivienda forma parte de una estructura territorial y urbana más amplia con la que interacciona en constante flujo de relaciones recíprocas; la dimensión económica, ya que el hogar se constituye dentro de un contexto social como unidad económica de consumo y de ocio, donde los hogares acceden a la vivienda por medio de los mecanismos proporcionados en los sistemas de provisión residencial y en ella se practican distintas actividades económico-laborales; la dimensión político-institucional, porque las estructuras de poder y los conflictos de intereses relacionados con las políticas de vivienda (y mercado de la vivienda), determinarán los diferentes comportamientos residenciales; la dimensión social; a través de los modos de habitar se puede ahondar en los comportamientos asociados a las estructuras y clases sociales; finalmente, la dimensión cultural, donde ideología y sistemas de valores dan sentido a una pluralidad de formas de habitar.

El interés analítico de las contribuciones de Kemeny y Cortés radica en una visión de conjunto que introduce modelos explicativos cuyos múltiples planos se interrelacionan para comprender el hecho social de habitar, y por tanto, los distintos comportamientos habitacionales, pero acorde con los objetivos de la presente investigación, las dimensiones económica y política fundamentarán los procesos de emancipación residencial.

1.3. El concepto de ‘Sistema de Vivienda’ o ‘Sistema Residencial’: Mercado versus Política de Vivienda.

Si se defiende la noción de vivienda como necesidad social, se admite además que ésta juega un papel clave en la organización de la sociedad y que la satisfacción de dicha necesidad es un requisito imprescindible para vivir y desarrollarse de manera integrada y normalizada, el sistema de provisión residencial se convierte de esta manera en un elemento básico que debe garantizar este proceso de inserción de forma adecuada (Cortés y Antón, 2007).

Existen grandes diferencias en los modos o maneras en que cada sociedad satisface las necesidades de alojamiento de los individuos. Estos modos se desarrollan en contextos determinados y han ido evolucionando con el tiempo, por lo tanto guardan una estrecha relación con el tipo de estructura social existente; la organización política y territorial; las formas o modos de convivencia dominantes, etc. En definitiva, el Sistema de Vivienda o Sistema Residencial es un producto social que evoluciona y se transforma, por tanto, es imprescindible *“analizarlos siempre desde una perspectiva histórica y comparativa, porque si no se acaba pensando que lo que existe ahora es lo único que existió y lo que es peor, lo único posible”* (Cortés y Antón.:2007:64).

Pero, ¿qué se entiende por Sistema de Vivienda o Sistema de Provisión Residencial? El sistema de provisión residencial está conformado por un conjunto de opciones disponibles en cada sociedad para conseguir un lugar en el que residir y desarrollarse. El objetivo o función fundamental de dicho sistema sería el de lograr que todo individuo que necesite un alojamiento lo pueda tener (Cortés, 1995; Cortés y Antón, 2007; Cortés y Martínez, 2009).

Para Boelhouwer y Heijden (1993) el sistema residencial (*‘housing system’*) es un sistema de relaciones mutuas de los contextos demográfico, social, y territorial con los mercados y estructuras residenciales. Este sistema *“reúne unidades residenciales, actores e instituciones que explican la producción, el consumo y la relación de la vivienda como fenómeno”* (Bourne, 1981 en Módenes y López-Colás.:2012:2).

La literatura científica sobre sistemas de vivienda o sistemas residenciales analiza diferentes aspectos de la vivienda y la residencia:

- Régimen de tenencia de la vivienda y sus formas de acceso (Kemeny, 1995);
- Usos del parque residencial (Leal y Cortés 1995; Leal, 2006, Vinuesa, 2008a);
- Relación entre acceso a la vivienda y los sistemas de provisión del bienestar (Barlow y Duncan, 1994; Harloe, 1995; Doling, 1999; Hoeskstra, 2005; Leal, 2004; Leal 2005).
- Los sistemas dominantes de producción residencial (Cortés, 1995; Kemeny y Lowe, 1998; Trilla, 2001; Allen *et al.*, 2004; Hoeskstra 2010).

Otro marco interpretativo interesante para construir tipologías residenciales es a través de la interrelación de demografía y vivienda (Myers, 1990; Valles y Cea, 1994; Mulder y Wagner, 2001; Jurado Guerrero, 2003; Leal, 2004; Vinuesa, 2005 y 2007; Mulder y Billiari, 2010; Módenes y López-Colás, 2012; Módenes *et al.*,2013). Según Juan Antonio Módenes y Julián López Colás (2012), los diferentes tipos de regímenes de tenencia de la vivienda es el tipo de información estadística que más se suele utilizar a la hora de hacer comparaciones y establecer tipologías por regiones o países, dado que existen fuentes de datos con la suficiente calidad

como para poder hacerlo. Pero además, es factible el cruce de la variable 'régimen de tenencia' con otras de carácter demográfico como poder ser la edad, la estructura y tipo del hogar y otros procesos como la emancipación juvenil (Vinuesa, 2008b). Esto, dicen los autores, ayuda a enriquecer y mejorar las clasificaciones existentes.

Sea como fuere, más adelante se tratará integrar el análisis del Régimen de Bienestar español con su Sistema de Vivienda o Residencial. ¿Cómo? Por una parte, se aplicará el concepto o clasificación de Esping-Andersen y otros autores sobre tipologías a un campo de política de vivienda más o menos concreto. Se verá más adelante que ese campo específico es el que corresponde a las medidas y actuaciones que en materia de vivienda se llevan a cabo en España para los jóvenes, en definitiva, política de vivienda para jóvenes. No sólo se relacionará Estado de Bienestar y Sistema Residencial sino además, esta última dimensión con un proceso como es el de la emancipación. A mi modo de entender (tal es el sentido y la estructura que se le quiere dar a esta tesis) la introducción de la emancipación (residencial) como fenómeno no solo demográfico sino social, puede ayudar a enriquecer las clasificaciones de sistemas de provisión de vivienda.

Por otra, se explorará la estructura de la producción residencial o características del stock, variables como el régimen de tenencia, usos de la vivienda, tipo de vivienda. El análisis de la estructura residencial implicará necesariamente diferenciar entre Mercado de vivienda y Política de vivienda. Esto debido a que en la actualidad existen dos modelos esenciales de provisión de vivienda: el basado en el mercado, por un lado, y el sistema público de promoción de vivienda por otro. Aunque, y como veremos más adelante, en los países del sur de Europa se podría incluir a la familia como otro agente encargado de satisfacer necesidades residenciales y que no vendría sino a suplir las carencias de Estados débiles en cuanto a sus políticas sociales. Y se habla de políticas públicas sociales porque la vivienda es ante todo, o debería considerarse, una política social. La conjunción o manera en que se interrelacionan de Mercado y Estado (y habría que añadir familia) da lugar a tipologías (en algunos casos 'ideales' en el más sentido estricto weberiano) de Sistemas de Provisión Residencial.

A grandes rasgos, hoy en día en el Estado español el Mercado se ha convertido con diferencia en el mecanismo promotor dominante de vivienda, mientras que el sistema público tiene un papel menos dominante e incluso se podría afirmar que subordinado al primero. Este hecho colocaría a España dentro de un sistema dualista y claramente segmentado en el esquema de las clasificaciones europeas. Pero el presente trabajo no versará tanto sobre el análisis del modelo español en comparación con otros países europeos, sino en el establecimiento de tipologías y análisis de la heterogeneidad de España por Comunidades Autónomas.

1.4. Entre diversidad y uniformidad de los fenómenos sociales: A propósito del concepto de heterogeneidad homogénea en el estudio de la juventud, la emancipación residencial y el sistema de provisión de vivienda.

La realidad social debe entenderse como una multiplicidad y conjunción de fenómenos complejos y ambivalentes a partir de los cuales los individuos, y los grupos sociales a los que pertenecen, se posicionan a diferente escala e intensidad ante los distintos dispositivos, recursos y eventualidades que se derivan de específicos contextos. Ante un mismo hecho observable, objetivo y uniforme, le seguirá una, no menos cuantificable, diversidad, disparidad de respuestas y acciones sociales estratificadas, y por ello, encaminar los pasos desde lo descriptivo a lo explicativo permitirá crear imaginarios colectivos homogéneos en amplias, distintas y divergentes categorías de experiencias vitales; experiencias como las protagonizadas por los jóvenes en torno a los procesos de emancipación residencial en la búsqueda de un proyecto de vida independiente que, en definitiva, pueden posicionarse a modo de acertada y productiva instrumentación analítica para matizar y enmarcar la heterogeneidad dentro de estructuras homogéneas y uniformes.

Este planteamiento *“permite dar cuenta (...) de la complejidad y ambivalencia de las prácticas sociales”* (Casado y Lasén, 2014: 156), encontrándonos *“ante un movimiento general de complejización de la heterogeneidad efectiva de las situaciones sociales”* (Araujo y Martuccelli, 2011: 167), pero al mismo tiempo, realzar planteamientos generalizadores y estructurantes como procedimiento conducente a la obtención de varias y diversas realidades dentro de un mismo fenómeno social, poniendo *“de relieve matices, ambigüedades e indeterminaciones; prever (...) heterogeneidades de circunstancias, situaciones”* (Devillard, Franzé y Pazos, 2012: 360), y pudiendo identificar divergencias, como las asociadas a las características demográficas, sociales y económicas de los jóvenes, a los procesos transicionales y de emancipación residencial y a los sistemas de provisión de vivienda de los que dependen éstos, y enmarcar la heterogeneidad y una realidad estratificada como elemento inherente a todo entorno homogéneo.

Es en este marco interpretativo donde una sociología de la emancipación residencial juvenil y de las transiciones a la vida adulta, adquiere significado, y por tanto, relevancia, siendo la homogeneidad la que debe contextualizar la acción y los hechos sociales, pues *“la singularidad (y por tanto, la heterogeneidad) sólo es posible desde lo común”* (Setton y Sposito, 2013: 255) y desde lo uniforme, situando a cada una de las singularidades y disparidades existentes en los fenómenos de autonomía y emancipación residencial, en relación a categorías estructurantes, permitiendo, así, que diversidad y uniformidad, generalidad y singularidad, coexistan en esferas no dicotómicas e incluyentes. Por tanto, se trata de revelar

el carácter intercambiable y comparable de cada caso, para que de esta manera, toda singularidad situada en un contexto determinado pueda manifestar patrones homogéneos interpretables en marcos más amplios de acción. En este sentido, la creciente complejidad del fenómeno de la emancipación residencial, como efecto del aumento de la diversidad de comportamientos y traducido en la desestandarización y no linealidad de las biografías juveniles, esto es, en el denominado *metabolismo generacional* (Gil, 2004), tiene lugar y se reproduce en el seno de unas estructuras específicas, siendo aquí donde se entiende el concepto de heterogeneidad homogénea, ya que la variedad de respuestas ante un determinado hecho social, estratifica y diversifica comportamientos dispares en categorías uniformes. Así, entre los factores explicativos de la pluralidad de los fenómenos transicionales y de emancipación residencial, están las distintas tácticas desarrolladas por lo jóvenes y sus propias características demográficas y socioeconómicas, pero éstas aparecen enmarcadas en contextos envolventes (como el mercado laboral) y por la tipología de específicos sistemas de provisión residencial.

Este hecho, generador de variabilidad, estructura los posicionamientos transicionales hacia la emancipación creando grupos homogéneos en oposición a otros grupos. De manera más específica, los procesos de emancipación residencial varían en función de las características económicas, sociales y demográficas de los jóvenes, pero a su vez, y siendo cierta esta afirmación, mencionados procesos estarán influidos por sistemas como el laboral y el de provisión de vivienda, siendo la diversidad territorial de estos sistemas los que ayudarían a comprender dichas disparidades regionales a la hora de emanciparse, aun asumiendo la heterogeneidad inherente a los distintos colectivos, y la divergencia de biografías. Sin embargo, las biografías juveniles, dependientes de los contextos ya mencionados, hacen homogéneos comportamientos grupales a modos de respuesta ante las estructuras de riesgo, inestabilidad y flexibilidad.

No podemos negar que la juventud en la actualidad representa un crisol considerablemente heterogéneo alejado de toda uniformidad socioeconómica (Del Barrio Aliste *et al*, 2003), pero también es cierto que la heterogeneidad genera grupos homogéneos cuyas características internas, impulsadas por las estructuras, les definen y diferencian en relación a otros grupos sociales. En definitiva, las particularidades de los distintos grupos de jóvenes, cristalizadas en biografías específicas que determinan los recursos disponibles así como las expectativas materiales, se afianzan y refuerzan a través de ciertos mecanismos en el desarrollo de determinados contextos, lo que explica la naturaleza de los fenómenos transicionales, y más concretamente, los procesos de emancipación residencial, conformando realidades homogéneas dentro de categorías y tipologías fundamentadas en la heterogeneidad.

1.5. Los conceptos de *'testing'* y de estrategia.

Las nociones de “libertades arriesgadas” o “inseguridad fabricada” son propias de la época de modernidad avanzada en la que vivimos (Beck y Beck-Gernsheim, 1995; Beck-Gernsheim, 2003). La creciente necesidad de seguridad se traduce en exigencias hacia el Estado para que éste garantice la protección del individuo. Pero la modernidad crea su propias directrices a modo de instrucciones acerca de la actitud que se debe tener para afrontar la inseguridad que implica la vida en sociedad. Así, la vida se convierte en un ‘proyecto de planificación’ (Beck-Gernsheim, 2003). Una tarea planificadora que, no obstante, tiene lugar en contextos de mayor complejidad, menor linealidad y estabilidad y de desestandarización (Furlong, Cartmel y Biggart, 2006).

Los presupuestos constitutivos de la sociedad actual no son ya la pertenencia estamental, la religión o la tradición, sino el mercado laboral (y los cambios introducidos en los medios de producción), el mercado de la vivienda, el Estado social, etc., y la característica esencial de estos presupuestos modernos es que el propio individuo los ha de producir (Beck-Gernsheim, 2003). Mientras que los postulados tradicionales de la sociedad preindustrial contenían una serie de limitaciones e incluso prohibiciones de la acción individual, los de la sociedad moderna son más bien propuestas o estímulos de actuación: uno debe esforzarse activamente, hay que saber salir adelante en competencia con otros por los recursos limitados disponibles (Beck-Gernsheim, 2003). Pero esto provoca incertidumbre ante contextos que son desfavorables. Se trata de incertidumbre, tal y como explican Casal, García, Merino y Quesada (2006b), en las formas de transición de la educación al trabajo –en la relación entre los estudios realizados y las oportunidades de empleo reales-, a la hora de decidirse a embarcarse en una hipoteca o sistemas de financiación a largo plazo, o a la hora de confiar en la estabilidad para formar un hogar con una pareja. Esta incertidumbre acaba afectando a las decisiones de los jóvenes y, por tanto, a las trayectorias que siguen en sus transiciones a la vida adulta, y ante ésta no cabe más que la ‘prevención’, entendida como una mezcla de cautela y previsión, y esto se ha convertido en un imperativo de la sociedad actual, lo cual significa, precisamente, pensar de antemano, calcular y controlar el futuro ante contextos adversos (Beck-Gernsheim, 2003).

En la necesidad de prevención y planificación de los itinerarios y trayectorias que se siguen en el paso a la vida adulta, aparecen dos nuevos conceptos de suma relevancia y muy relacionados entre sí: el concepto de “testing” o “prueba” y el de “estrategia”. El concepto de “testing” implica probar distintas vías ante la complicada decisión sobre qué estudiar, sobre la elección del primer trabajo en un panorama en el que existen no muchas opciones y con poca proyección de futuro, en las decisiones sobre emancipación relacionadas con compromisos financieros y emocionales a largo plazo (Casal, García, Merino y Quesada, 2006b:217), como es el caso de la formación de un nuevo hogar. Sea como fuere, los jóvenes no tienen una guía

clara sobre cómo llevar a cabo sus transiciones y en algunos casos se encuentran cambiando de decisiones después de intentos y pruebas fallidas en sus caminos hacia la autonomía independencia.

Estas pruebas están guidas por estrategias, entendidas éstas como una *“selección de cursos alternativos (recursos tácticos) por su virtualidad para producir resultados futuros (objetivos estratégicos) en situaciones de incertidumbre”* (Garrido Medina y Gil Calvo, 1993:14). Los jóvenes tomarían una serie de decisiones, que les llevan a actuar de una manera determinada en base a unos objetivos que se marcan a priori. Pero como señala Gil Clavo en un trabajo posterior, en muchas ocasiones las preferencias que guían los objetivos estratégicos son *preferencias adaptadas*, concepto en el que el autor plantea que las preferencias se adaptan a lo que las personas pueden realmente marcarse como objetivos, siendo conscientes de las limitaciones de sus recursos y de las opciones que se les plantean (Gil Clavo, 2002). Esto es, es importante hacer hincapié en el hecho de que no todos los jóvenes disponen de las mismas oportunidades y de los mismos recursos a la hora de definir sus estrategias.

En una definición más amplia de estrategia, Garrido y Gil Calvo afirman que se trata de *“una acción racional de un sujeto (entendida como elección entre recursos alternativos por su adecuación a objetivos de futuro) cuando está situado en entornos poblados por otros actores, también dotados de recursos tácticos, cuyo comportamiento es más imprevisible que el propio del sujeto y que los parámetros del entorno.”* (Garrido Medina y Gil Calvo, 1993:14). Estas estrategias vendrían determinadas, según los autores, tanto por los recursos de los que dispongan como por las preferencias que guiarán los objetivos que se marquen. Tal afirmación nos conduce irremediamente al debate sobre las distintas perspectivas y enfoques para tratar la emancipación residencial de los jóvenes.

La transición del joven a la vida adulta y el proceso de emancipación residencial es *“una fase de vida organizada socialmente, en la que influyen las condiciones y las ofertas estructurales como educación, trabajo, sanidad, bienestar, vivienda, etc., que están además regulados dentro de un marco político y jurídico, con la particularidad de que el uso que los jóvenes hacen de estas condiciones es al mismo tiempo individual y como miembro del grupo social”* (López Blasco, 2004:265). Se parte, pues, de la idea de que los procesos de emancipación están condicionados por las estructuras, aunque se es consciente que *“este dominio nunca es absoluto y siempre hay un espacio para la acción viable y la subjetividad viable en la coyuntura.”* (Heller, 1977)²⁶.

Dentro de este margen de maniobra es donde cobrarían importancia las preferencias, las emociones y la subjetividad particulares y, en definitiva, las estrategias. Se podría afirmar, de

²⁶Citado por Enrique De la Garza Toledo en “Subjetividad, Cultura y Estructura”, *Revista Iztapalapa*, nº 50, 2001 México, pp. 83-104.

manera sintética, que las estructuras condicionan la acción individual, pero que dejan todavía cierto margen de maniobra dentro del cual los agentes sociales cobran protagonismo como sujetos activos con cierto poder de decisión sobre sus comportamientos o prácticas, que a su vez tienen el poder de transformar las estructuras preexistentes. El concepto de estrategia, que parte de la elección racional -enfoque que pone el énfasis en el sujeto más que en las estructuras-, nos sirve para aproximarnos a los procesos de emancipación residencial considerando al joven como sujeto activo y no como un ser pasivo destinado a desempeñar los roles que la sociedad le impone, pero no debemos olvidar que una estrategia determinada y la serie de decisiones racionales que se han tomado bajo unas circunstancias específicas, interaccionan a nivel inferior del contexto imperante. Claro que no somos sujetos plenamente pasivos a merced total de los “avatares” de la realidad que nos circunscribe, pero nuestra actividad tiene su ejecución en las estructuras específicas económico-materiales, sociales, políticas y simbólicas que nos rodean.

Dentro de mencionadas estructuras, y más concretamente, de las relacionadas con el ámbito político y material, se derivarán una serie específica de condicionantes, en este caso, y como ya se ha venido hablando en páginas precedentes, del sistema de provisión residencial, puesto que de concretas políticas entorno a la vivienda y del funcionamiento del mercado dependerá, en buena medida, la situación material y residencial de los jóvenes²⁷.

Desde el punto de vista de esta deducción, el interés del estudio se centra sobre todo en las estructuras, ya que a la hora de buscar posibles soluciones desde la administración pública sobre los problemas que encuentren los jóvenes en los procesos de emancipación, actuar sobre los mecanismos que operan sobre las motivaciones, las emociones o los deseos particulares de cada uno de ellos, resultaría imposible. Por tanto, a la hora de resolver este tipo de problemas habría que actuar más bien sobre las estructuras. Dentro de estas, otro de los elementos que afectan de manera más directa a los procesos de emancipación residencial, como uno de los instrumentos fundamentales de adquisición de la autonomía, es el mercado laboral.

Todas estas estructuras condicionan los procesos de emancipación y, por tanto, no podemos entenderlos únicamente como un proceso de toma de decisiones individual completamente libre. No existe un solo elemento estructural que vaya a determinar la evolución de la emancipación residencial, sino que todos ellos se articulan generando un contexto de posibilidades de acción. Además, no afectan de manera idéntica a todos los jóvenes sino que el efecto que estos elementos tienen sobre los jóvenes dependerá de su condición socioeconómica, de su condición de inmigrantes o no inmigrantes, o su condición de hombre o

²⁷ El mercado laboral, y como ya se ha apuntado, es otra de esas estructuras económico-materiales a las que se le prestará atención como elemento que incide en el retraso de la emancipación residencial. De hecho, es considerado por algún autor, como el primer freno a la emancipación residencial (Cortes, 1995).

mujer, entre otras.

Las estructuras, en definitiva, aparecen como elementos generadores de desigualdad entre los jóvenes, en contra de lo que se piensa desde los planteamientos individualistas más radicales. Como señalan Bendit y Stokes *“Desde el punto de vista ‘post-estructuralista’ bajo el que se asigna a los individuos el papel de gestores de sus propias vidas, existe una tendencia general a atribuir el origen de la desventaja y la exclusión sociales a deficiencias individuales en lugar de a limitaciones inherentes a la estructura social o a las propias insuficiencias institucionales.”* (Bendit y Stokes, 2004:117).

LA TRANSICIÓN A LA VIDA ADULTA EN UNA SOCIEDAD INCIERTA: REGÍMENES DE BIENESTAR, SISTEMAS DE PROVISIÓN DE VIVIENDA Y ESTRATEGIAS FAMILIARES COMO MARCO EN EL QUE SE DESARROLLAN LOS PROCESOS DE EMANCIPACIÓN RESIDENCIAL.

Introducción: principales perspectivas en el estudio del proceso de emancipación residencial y la transición a la vida adulta.

Dentro de la gran abundancia y variedad de producción científica en el análisis de la juventud, la diversidad no sólo se encuentra en los discursos entorno a qué debemos entender por *ser joven*, también se hace evidente en la existencia, de al menos, tres perspectivas en el estudio de la emancipación residencial y de la transición a la vida adulta: el enfoque empirista, el nominalista y la perspectiva transicional (Cardenal de la Nuez, 2006). *“Los estudios empíricos se manejan en un plano relativamente a-teórico respecto a la categoría juventud, o a lo sumo, sobre unas nociones de sentido común respecto a las condiciones de existencia de la misma. La juventud se entiende como un colectivo comprendido en un intervalo de edad, concepción que se justifica por suponer que en el interior del mismo (...) se comparte una aposición común en la estructura social, y por extensión, unos valores, creencias y estilos de vida, que son así, los propios del ser joven. Otro tipo de estudios, que entroncan con la perspectiva nominalista, cuestionan la existencia de un grupo social identificable con la juventud, o, a lo sumo, aceptan hablar de juventudes, más que de juventud. Por último, el enfoque transicional descarta los esencialismos en torno a la juventud para insistir en la conveniencia de estudiar las transiciones juveniles como parte de los procesos de reproducción y cambio social”* (Cardenal de la Nuez, 2006: 3).

Ahora bien, los tres enfoques arriba expuestos no tienen por qué ser excluyentes, ya que de las distintas perspectivas pueden extraerse puntos de vista y aportaciones relevantes. En el estudio de los procesos de emancipación residencial y de transición a la vida adulta, tanto la mensurabilidad del concepto de juventud, esto es, cuantificar mediante variables estadísticas el fenómeno para hacerlo medible, la aceptación de una perspectiva sociológica nominalista para elaborar indicadores menos inestables, así como la asunción del hecho transicional, y la posición que se ocupa en éste, como elemento explicativo de la juventud, pueden integrarse en marcos interpretativos más amplios. Cuantificar la juventud a partir de indicadores como la edad puede enriquecerse, teórica y metodológicamente, con un análisis del lugar que ocupan los jóvenes en el entramado social, sin olvidar, al mismo tiempo, que cada uno de éstos se posicionan de manera concreta, en tiempo y espacio, en el proceso de emancipación residencial y de transición a la vida adulta, pero todo ello se produce en estructuras sociales, económicas, políticas e institucionales determinadas, siendo los jóvenes estructurados por el contexto.

Desarrollando específicamente estas últimas ideas, es necesario señalar que el enfoque positivista se define por un empirismo ciertamente difuso e indeterminado al carecer *“(...) de preguntas acerca de la importancia estructural de los problemas a tratar, de interrogantes esenciales que resolver, y como consecuencia de ello, utilizan las categorías como variables útiles para interpretar resultados estadísticos que adquieren relevancia no por su pertinencia para resolver interrogantes, sino por ser numerosos, repetibles y mensurables confiando en que la acumulación de datos de esta naturaleza pueda mejorar nuestro conocimiento de la realidad social”* (Wright Mills, 1993 en Cardenal de la Nuez, 2006: 11), pero ello no implica que la mensurabilidad estadística no sirva como iniciativa primera y exploratoria para ir situando determinados fenómenos sociales.

No se puede negar que *“(...) la edad, si se examinan los conocimientos históricos y antropológicos, es un criterio sumamente inestable para adscribir socialmente a los sujetos (...) Por otra parte, la juventud como etapa socialmente diferenciada de la vida lleva incorporada, desde su inicio, la marca de la división de clases sociales”* (Cardenal de la Nuez, 2006: 13), pero si se quiere avanzar en el análisis de procesos como el de la emancipación residencial, mencionado registro de datos puede hacerse compatible con el hecho de que los jóvenes, en su diversidad, ocupan posicionamientos divergentes dentro de una estructura social. Al mismo tiempo, ambos enfoques podrían relacionarse con los procedimientos investigadores que defienden el papel fundamental jugado por los distintos itinerarios y trayectorias vitales a la hora de explicar la juventud, donde *“(...) la cuestión, para la sociología de la juventud, no es definir el ser joven o el ser adulto a partir de una supuesta esencia, sino delimitar los hitos clave en el tránsito hacia la vida adulta (...) Lo que define el ser joven o adulto no es un conjunto de cualidades mentales de valores o atributos, sino el haber finalizado o no la transición, haber atravesado la frontera social que supone constituir un hogar propio”* (ibíd., 20), pero la clave, para poder interrelacionar las distintas perspectivas y discursos teórico-metodológicos, está en incluirlas en marcos interpretativos estructurales que den razón de las conexiones entre individuo y sociedad.

No se trata sino del intento por *“(...) analizar la interpretación entre el individuo y los contextos que le rodean, y de este modo, identificar la lógica que subyace en las acciones del sujeto. Esto implica una concepción del individuo estructurado por el contexto social”* (Cardenal de la Nuez, 2006: 41), económico, político e institucional. En este sentido, no existen decisiones plenamente libres por parte de los jóvenes que guíen el proceso de emancipación residencial; sus tácticas desarrolladas para la transición a la vida adulta están determinadas por estructuras propias del tiempo en el que viven, como por ejemplo, las asociadas al mercado laboral, al mercado de la vivienda y a las políticas de vivienda, y por tanto, *“(...) el estudio del proceso biográfico de juventud no puede realizarse bajo la ilusión de una libertad absoluta acerca del*

camino a tomar: los dilemas de la transición juvenil, (y de la emancipación residencial), están fijados estructuralmente por el contexto histórico en el que se desarrollan, y su resolución depende de los recursos económicos, sociales, culturales, simbólicos y personales de los que cada sujeto dispone” (ibíd., 42), sin olvidar, la relevancia fundamental que para la ecuación tendrán los recursos o dispositivos institucionales.

En este último sentido, la realidad institucional de cada contexto detenta una importancia básica, pues es precisamente en ella donde pueden sustentarse los marcos explicativos en torno a los modelos de emancipación de los distintos países de la Unión Europea, de hecho, las acusadas diferencias relativas a los modelos de emancipación residencial y a la formación y tamaño de los hogares entre el norte y el sur de Europa, o el también llamado modelo meridional (Flaquer, 2004), *“(...) requiere incorporar al análisis la dimensión institucional de las transiciones juveniles”* (Cardenal de la Nuez, 2006: 41). Ello significa que la relación entre Estado, mercado y familia, y su interdependencia, dan razón de los sistemas de provisión de bienestar, aunque al mismo tiempo, esta conjunción de variables es generadora de contextos divergentes y desiguales en la determinación de los proyectos de vida de los individuos.

Sea como fuere, el papel jugado por los mencionados dispositivos institucionales, implica, por un lado, y más en el caso de España como modelo representativo de las estructuras meridionales, *“(...) que las trayectorias vitales, sin duda determinadas por los procesos de estandarización e individualización propios de la modernidad, no pueden ser adecuadamente comprendidas si no es aceptando que las redes primarias siguen cumpliendo un papel fundamental como escenarios de socialización, como espacios de distribución y consumo, y como lugares en los que se tejen vínculos sociales basados en reglas distintas a las que operan en el mercado y el Estado”* (Cardenal de la Nuez, 2006: 34), pero del otro lado, es necesario explicar la relevancia de la institución familiar y que sus estructuras recíprocas *“se reciclan y adaptan al impacto de Estado y el mercado”* (ibíd., 35), y lo hacen, en el caso de la transición a la vida adulta, como efecto de los déficits existentes en determinadas políticas que configurarán un sistema de provisión residencial y un mercado de la vivienda con particularidades muy acentuadas (Leal, 2004).

Este esfuerzo por operacionalizar algunos de los conceptos que constituyen el fenómeno analizado, *“resulta útil para concretar la reflexión sobre el papel de las instituciones en los contextos sociales reales, y contribuye a situar las trayectorias vitales en escenarios políticos, económicos y sociales específicos, donde los riesgos sociales tienen una distribución y un impacto social desiguales en función de cada modelo (para comprender) los dilemas a los que se enfrentan las familias en situación de necesidad y cómo afrontan las dificultades”* (Cardenal de la Nuez, 2006: 37). Por tanto, en contextos de riesgo, que determinan la naturaleza y el papel del Estado y su protección social, que fijan la regulación de un mercado de vivienda y

marco laboral basados en una distribución desigual, y conformando un tejido de relaciones e interacciones institucionales formales y no formales (Guadalupi, 2011), la solidaridad familiar e intergeneracional, traducida en estrategias vitales como mecanismo prioritario en la reproducción e intercambio social, (Moreno, 2001), es la respuesta que contextualmente determina el proceso de emancipación residencial.

1.6. El contexto de la transición a la vida adulta: jóvenes, incertidumbre y sociedad del riesgo como hecho estructurante de la realidad social.

Hoy más que nunca, ser joven y poder adquirir los instrumentos necesarios para la consecución de un proyecto vital independiente, disponiendo, al mismo tiempo, de posibilidades reales para la autonomía propia de la madurez, debe entenderse, y nunca desligarse, de específicas estructuras que determinan el discurrir y causalidad de los fenómenos sociales (Méndez, Abad y Echaves, 2015). En este sentido, el paso o transición a la vida adulta y el proceso de emancipación residencial, se enmarcan, en la actualidad, en estructuras claramente definidas y caracterizadas, objetiva y subjetivamente, por la intensificación de los procesos de incertidumbre que no hacen sino aumentar los condicionantes fehacientes y absolutos en el aumento perceptivo del riesgo.

Por tanto, se hace referencia a hechos objetivos que son la base fundamental para el surgimiento (lejos de planteamientos y paradigmas individualistas), de sensaciones constantes y sostenidas de inestabilidad y de dependencia por las dificultades existentes para emanciparse plenamente y llegar a la edad de adulto autónomo.

Así, el fenómeno de la transición a la vida adulta y el proceso de emancipación residencial, necesitan, obligadamente, encuadrarse en un contexto donde existe la duda, la imprecisión, la inseguridad, el riesgo, y en cierta medida, el miedo, ante concretas disposiciones y configuraciones económicas y políticas.

Son variadas las construcciones metodológicas y teóricas que han sentado las bases para el estudio de la transición a la vida adulta. Una de ellas, posiciona la emancipación residencial, como uno de los elementos constitutivos de ésta, jugando un papel relevante en la comprensión *“de los procesos de desestandarización de las transiciones; del paso de trayectorias lineales a trayectorias no lineales o de individualización. Dicho de otro modo, por un lado los procesos hacia la vida adulta, (a través de la emancipación residencial), pierden sus características comunes, y por otro, la forma en que las distintas fases de la vida se superponen las unas a las otras hacen más compleja su diferenciación”* (Méndez, Abad y Echaves, 2015: 162), lo que nos habla, en definitiva, de la diversidad y heterogeneidad del fenómeno analizado.

Para el análisis de la emancipación residencial podemos encontrar, por un lado, perspectivas demográficas según las cuales la conquista de proyectos vitales con plena autonomía está relacionada con las transformaciones familiares y los cambios experimentados en los procesos de emparejamiento asociados al abandono del hogar familiar, y por otro, aquellos paradigmas, que desde una fundamentación económica, conjugan la significancia multifactorial (condición socioeconómica, vivienda, políticas públicas) como herramienta interpretativa más adecuada (Moreno *et al*, 2012). No obstante, y retomando el argumento arriba mencionado, todas las investigaciones, independientemente de los postulados teóricos que las guían, coinciden en señalar la creciente complejidad del fenómeno como efecto del aumento de la disparidad de comportamientos y del más que probable paso desde trayectorias lineales hasta la desestandarización de los fenómenos de emancipación.

Para conceptualizar este hecho, Enrique Gil Calvo (2004), emplea la noción de *metabolismo generacional*, haciendo referencia al proceso en virtud del cual las nuevas generaciones sustituyen a las progenitoras introduciendo novedosos cambios sociales cuyo sentido no sólo implica un mayor distanciamiento entre cohortes, sino, y lo que es más relevante, una reestructuración de las trayectorias generacionales vitales. Dicha reorganización tiene su efecto en el alargamiento del lapso vital lo que determina la multiplicación del *“número de las etapas o fases vitales en que se subdivide, apareciendo edades nuevas que antes no existían...y retrasándose hacia edades cada vez más tardías los puntos de inflexión que las separan actuando como umbrales de transición...el centro de gravedad del ciclo vital entero –nudo argumental del desarrollo biográfico–, que es donde se sitúan las elecciones cruciales más decisivas, se desplaza desde la juventud hacia el corazón de la vida adulta”* (Gil, 2004: 24).

Ahora bien, el incuestionable *metabolismo generacional*, traducido en la complejización, desestandarización y no linealidad de las biografías juveniles, tiene lugar, y se reproduce, en el seno de unas estructuras específicas, y ello *“lo saben las nuevas generaciones...que se enfrentan a una biografía futura sólo presidida por el riesgo y la incertidumbre, a sabiendas de que el ejemplo moral de la generación de sus padres ya no les sirve porque resulta inaceptable o disfuncional en las circunstancias actuales. Así que con voluntad o sin ella se ven obligados a innovar, improvisando sobre la marcha, un nuevo curso biográfico de vida para el que todavía no existen reglas válidas”* (Gil, 2004: 25).

Por tanto, en la base de la heterogeneidad de los fenómenos transicionales y de emancipación residencial, está la innovación juvenil, pero una innovación obligada e impuesta por contextos envolventes generadores de inseguridad; la naturaleza de las estructuras económicas y políticas, y su carácter inestable y flexible, incide en la incertidumbre juvenil como hecho estructural de su realidad. Se trata de las percepciones de un mundo y un mercado cada vez

más interconectado y precarizado, y la manera en que esta apreciación del riesgo penetra en la vida en forma de riesgos generalizados.

Es por ello que al metabolismo generacional le precede o antecede una *metamorfosis institucional* (Gil, 2004) conducente al debilitamiento del Estado -y de sus políticas de bienestar- *“incapaz de seguir protegiendo los derechos sociales de sus ciudadanos...En términos generales, cabe hablar de desinstitucionalización en el sentido de pérdida de capacidad reguladora de la reglas institucionales...de desestructuración o desanclaje, por quiebra y fragmentación de las carreras laborales, y la crisis de legitimidad, por ruptura y suspensión de las reglas institucionales del juego”* (Gil, 2004: 20). Ante las dinámicas descritas se produce una fractura fundamental en la biografía de los jóvenes. Son las estructuras e instituciones las que conectan a éstos con la sociedad del riesgo, pues *“la crisis se mantiene abierta hasta que no se cierre en un sentido u otro, ya sea restaurándose las anteriores reglas o imponiéndose otras nuevas. Pero entre tanto reina la incertidumbre más extrema, reforzándose la desestructuración social”* (Gil, 2004: 21).

1.6.1. Los Jóvenes ante la sociedad del riesgo y de la incertidumbre.

El mencionado “reino de la incertidumbre social”, especialmente percibido por los jóvenes en sistemático estado de inconsistencia, no parece estar (tal y como ya se ha argumentado), descontextualizado y ajeno a procesos que estructuran la realidad. El llamado mundo globalizado y el Estado de Bienestar, reproducen, de manera inherente, unas contradicciones ya teorizadas en la denominada *Sociedad del riesgo global* (Beck, 1986). Concepto que *“describe una fase del desarrollo de la sociedad moderna en la que los riesgos sociales, políticos, ecológicos e individuales creados por el impulso de la innovación eluden cada vez más el control y las instituciones protectoras de la sociedad industrial”* (Beck, 2002: 113).

De nuevo, nos encontramos con la necesidad de relacionar las biografías de los individuos y sus trayectorias de emancipación residencial con los procesos de decadencia reguladora institucional, es más, dentro del marco del estado social, paradójicamente, siendo los seres humanos *“librados”* desde la sociedad industrial a la compleja e inestable sociedad del riesgo global, *“se espera de ellos que vivan con riesgos contradictorios, globales y personales, del tipo más diverso”* (Beck, 2002: 117). Ante la posibilidad de transitar a la vida adulta y emanciparse residencialmente, la juventud está inmersa en contextos que determinan una constelación de experiencias vitales fragmentadas y no estandarizadas, en donde *“las oportunidades, riesgos y ambivalencias de la biografía, que en tiempos podían abordarse...tienen que ser captadas, interpretadas y tratadas cada vez más por el individuo aislado”* (Beck, 2002: 118). Pero está aislado ante el debilitamiento de la protección social y de las políticas públicas que determinan el devenir de las biografías, pues estas, al mismo tiempo, hacen homogéneos

comportamientos juveniles a modo de respuesta, como grupo social, ante los contextos de riesgo.

Por tanto, estructuras que muchos no pueden eludir. Los riesgos podrán sufrirse en solitario, pero éstos se encaminan hacia los colectivos; son plenamente comunes. Si en el pasado, *“se constituyó el Estado del Bienestar como una gran aseguradora que cubría riesgos colectivos y prometía seguridad”* (Ramos, 2002: 11), en la actualidad los riesgos se han desbordado generando estructuras e instituciones ancladas en la constante producción de miedos e incertidumbres, estando *“en realidad ante un tipo de modernidad en el que la pérdida de seguridades, la ruina de las racionalidades de cálculo, la incipiente desconfianza...y la creciente sensación de desasosiego van de la mano de una experiencia* (y de unos procesos de emancipación residencial) *de la incertidumbre que no deja nada exento o a resguardo: todo acaba siendo peligrosamente incierto...En razón de esto, la incertidumbre crece y de este modo, la sociedad del riesgo se va convirtiendo en la sociedad de la incertidumbre”* (Ramos, 2002: 13).

Es en este contexto donde debe posicionarse el fenómeno de la emancipación residencial para la consecución de la autonomía, en donde sus protagonistas se ven en la necesidad de generar nuevas actitudes y estrategias frente a los dilemas causados por su entorno, que por otro lado, nos habla de *“la manera en que se estructuran las desiguales oportunidades en los escenarios concretos en los que se desarrolla la experiencia social”* (Cardenal de la Nuez, 2006: 62), en un mundo globalizado. Una realidad en la que riesgos y globalización presentan nuevas características, ya que es la modernización la principal generadora de los nuevos riesgos contemporáneos (Maluf, 2002), situando los riesgos sociales en este contexto como *“efecto de la incapacidad de las normas de proteger a la sociedad de los peligros que la modernización conlleva”* (Maluf, 2002: 2), que no son sino *“aquellos que las prácticas productivas, los ajustes económicos y la dependencia de los estados sobre las decisiones corporativas generan en el debilitamiento de las instancias de protección y de control sobre los riesgos que estas mismas decisiones generan”* (Maluf, 2002: 3). Una vez más, ante fenómenos sociales como el de la emancipación residencial, las estructuras del riesgo son causa y efecto de una desinstitucionalización que desprotege y sitúa a los individuos como agentes básicos y responsables de sus esfuerzos vitales.

Ante las mencionadas condiciones sociales, un conjunto de hechos específicos determinan la naturaleza socializadora que envuelve los contextos juveniles transicionales y de emancipación residencial, como efecto del modo de regulación posmoderno. Hoy más que nunca, los jóvenes *“acceden al empleo y fundan una familia más tarde de lo que era habitual, intercalan periodos de trabajo y de estudio y, sobre todo, sus itinerarios personales son mucho más intermitentes, variados e impredecibles que en el pasado...Con estas condiciones, comienza a apreciarse una juvenilización de la sociedad en la que un colectivo con edades cada vez más avanzadas sigue*

adoptando pautas de comportamiento y conductas hasta pocos años consideradas exclusivas de las cohortes de menor edad” (Del Barrio Aliste et al, 2003: 20).

Los procesos de transición hacia la autonomía residencial se caracterizan, de esta manera, por la maleabilidad, la variabilidad y la falta de previsibilidad; marcos que son el fundamento de la prolongación de la etapa juvenil en un contexto desarticulado institucionalmente, alejando al sujeto de la protección pública para que sea el responsable de los esfuerzos requeridos para poder emanciparse y transitar de manera efectiva hacia una vida adulta, autónoma e independiente. Si bien *“esta situación contribuye a que la juventud se constituya hoy en día como un conjunto de personas extremadamente heterogéneo, mostrando unas diversidades sociales, económicas y culturales...”* (Del Barrio Aliste et al, 2003: 21) relevantes, también lo es que la heterogeneidad crea, a su vez, grupos homogéneos cuyas características internas les definen y diferencian en relación a otros grupos, pues *“el marco de la vida cotidiana y de las relaciones sociales que establecen los jóvenes pasa a ser, sin duda, una de las estrategias principales para la creación de estilos de vida”* (Solé, 2007: 329), asumiendo tácticas, pero siempre, ante la dominancia de unas estructuras específicas y cuyas consecuencias se dejarán sentir en diferente grado.

Cada grupo social, en base a una posición específica y determinada por las estructuras y disposiciones institucionales, percibirá el riesgo de forma condicionada, pero resulta necesario señalar que los riesgos de la juventud (los cuales afectan a procesos como el de la emancipación residencial son *“ (...) por un lado una construcción ideológica de sociedades que no quieren explicitar los peligros que generan las decisiones de actores políticos y económicos, y por el otro, son los efectos reales en el ámbito individual (y grupal) de ese estar arrojado fuera de una sociedad idealmente ordenada y protectora”* (Maluf, 2002: 5).

En mencionado ‘estado de la cosas’, fácilmente reconocible en la actualidad, *“el proceso de emancipación de los jóvenes se está convirtiendo en objeto central de estudio y análisis en todos los países de occidente y, muy especialmente, en la Unión Europea”* (Del Barrio Aliste et al, 2003: 21), siendo reconocido *“el hecho de que los jóvenes experimentan un profundo proceso de transformación, que se traduce en la prolongación de la juventud”* (Del Barrio Aliste et al, 2003: 22), y por tanto, en la ampliación, en el tiempo, del acto de emanciparse, debido, esencialmente, a la difícil situación económica y política cuya traducción social afecta, entre otros, al ámbito laboral y residencial. En definitiva, el hecho de que las cohortes de la juventud se dilaten en tiempo y se difuminen en forma, parece relacionarse con el retraso del momento de la emancipación residencial. Un proceso vertebrado constantemente por sensaciones de inconsistencia, de inseguridad y de percepción del riesgo ante determinados contextos económicos, políticos y sociales.

1.7. El sistema de provisión residencial y la metodología comparativa en el análisis de los regímenes de bienestar.

La comprensión del Sistema Residencial en España, entendido como un elemento de las políticas sociales, pasa por el estudio y conocimiento del tipo de Estado de Bienestar en el que se encuentra inmerso y de forma más general por la comprensión del Sistema de Bienestar, en el que se interrelacionan el Estado, la Familia y el Mercado, y en el que la variación de cada uno de los elementos que conforma dicho sistema de bienestar implicaría un cambio en las otras. Solo así *podremos explicar las principales constantes de la política de provisión de viviendas en España* (Leal, 2005:10).

Al estudiar los diferentes sistemas de bienestar en los países de nuestro entorno se suelen establecer una serie de agrupaciones en tipos diferenciados, siendo la más conocida la que establece el sociólogo danés Esping-Andersen (1990) a través de tres tipos de intervención del Estado: liberal, socialdemócrata y conservadora-corporativista.

Es cierto que esta tipología debe ser nuestro punto de partida, pero también lo es que más allá de la forma e intensidad con que interviene Estado, cada vez cobra más importancia la consideración de que existe un Sistema de Bienestar propio de los países del sur de Europa, en el que la intensidad de intervención de cada uno de los elementos del sistema que se han mencionado anteriormente y la relación entre ellos tiene expresiones diferentes a las que se dan en el resto de los países europeos. En este sentido, algunos autores califican a este conjunto de países del sur de Europa como “Sistemas Familiaristas”.²⁸

Por otra parte, en los últimos años se han desarrollado cierto número de investigaciones en las que se ha tratado de poner en evidencia cómo los distintos tipos de Sistema de Bienestar producían efectos diferentes en las políticas sociales, aunque por desgracia en los análisis efectuados la política de vivienda ha sido escasamente considerada. Por tanto, este será uno de los objetivos de la presente investigación.

Como ya se ha comentado unos párrafos más arriba, y antes de argumentar a favor de la consideración del sistema residencial, y específicamente del mercado y de la política de vivienda como los componentes constitutivos y caracterizadores de específicos estados de bienestar (lo que en definitiva, nos acerca a la comprensión específica de los diversos sistemas de bienestar en los que se enmarca mencionados elementos estructurantes), conviene recordar que el enfoque que en 1990 proponía Esping-Andersen a la hora de explicar los tres modelos de bienestar en el contexto capitalista, es deudor de la extensa tradición teórico-metodológica de la sociología en su perspectiva histórica comparada en política social, que de

²⁸ Ferrera, M. (1995) “Los estados de bienestar del Sur en la Europa Social” en Sarasa, S. y Moreno, L. (eds.): *El Estado de Bienestar en la Europa del Sur*. Madrid: Consejo Superior de Investigaciones Científicas.

raíces institucionalistas, emerge y se desarrolla en un nuevo paradigma científico no supeditado a viejas teorías sociales ni a corrientes a-históricas cuantitativistas (Draibe y Riesco, 2006).

Así, dicha perspectiva vendrá a posicionar y convertir al estado en la variable fundamental y explicativa en la producción del grado de desarrollo de las sociedades. En este sentido, estamos en lo cierto si entendemos que los contextos estatales disponen, en cierta medida, de independencia generadora de la responsabilidad en el porvenir de los sistemas nacionales de provisión social (Moreno, 2001). No obstante, es necesario resaltar que existen otros factores, que en base a sus interacciones, hacen más complejo, pero al mismo tiempo, enriquecen la ecuación, convirtiendo en insuficiente la hipótesis estatal del sociólogo danés. Por tanto, la participación no sólo del estado, sino de la conjunción entre éste, y las variables familia-mercado, generará contextos específicos que deben analizarse como realidades propias e idiosincrásicas. Pero a ello, volveremos más adelante.

Retomando los esfuerzos intelectuales realizados por Esping- Andersen durante la década de los años 90 del siglo pasado, ya se ha enunciado que un enfoque de tales características implica que los procesos de mercantilización y estratificación sociales, además de los laborales, y las interacciones relacionales entre ellos, será guía básica para comprender la identidad de un estado de bienestar (Flaquer, 2004). La existencia de lógicas internas propias y su consiguiente identificación y catalogación deberán, por tanto, convertirse en el centro de los trabajos científicos a la hora de identificar tipologías de estados o regímenes de bienestar.

Dentro de mencionadas lógicas existirán elementos que cobrarán la máxima importancia y que podrán definir el régimen de desarrollo social, pero independientemente de ello, a lo que se hará referencia específica en las siguientes páginas, la propuesta del sociólogo danés sobre los diversos regímenes de bienestar se ha convertido indiscutiblemente en el aporte metodológico y teórico-conceptual más destacado de los últimos años en la materia que ahora nos ocupa.

Según esta perspectiva, y a través del análisis de las tres dimensiones ya señaladas: Estado-mercado, estratificación y mercantilización, *“los estados del bienestar se caracterizan por una constelación de encajes institucionales de carácter económico, político, y social”* (Moreno, 2001: 68). Al mismo tiempo, los regímenes de bienestar²⁹, propios de los países de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE), se clasifican en tres tipos de modelos: modelo liberal, modelo conservador- corporativo y modelo socialdemócrata.

Como muy bien establecen, por su claridad expositiva y capacidad sintética, Draibe y Riesco (2006), el primero de ellos, esto es, el régimen liberal, propio de países como Estados Unidos, Canadá, Australia, Nueva Zelanda, Irlanda y Reino Unido, se caracteriza por una solidaridad y

²⁹ Siendo indisociable la noción de régimen de bienestar del conjunto de elementos jurídicos y organizativos que conexiónados entre sí, dan sentido a las relaciones entre Estado y economía (Esping-Andersen, 1990).

composición de la previsión social de fundamento individual, y por la supremacía del mercado en detrimento de un rol marginal de la familia y del Estado. Por su parte, el régimen conservador-corporativo, existente en Alemania, Francia, Italia y países de la Europa continental, se define a partir de una solidaridad y composición de la previsión social en la que la familia juega el papel protagonista, y a través de los referentes status-corporativismo-estatismo, el mercado es el que ahora adquiere un rol poco significativo en favor de un Estado subsidiario.

La presente tipología se completa con el régimen socialdemócrata, donde se clasifican Suecia, Dinamarca, Noruega y Finlandia. En este caso, la solidaridad, de base universal, se conjuga con un Estado como fundamento en la composición de la previsión social, desplazando a la familia y al mercado a posiciones escasamente relevantes.

Resultan interesantes, y conceptualmente de gran relevancia, los criterios que Esping-Andersen ideó y empleó, hace ya más de dos décadas, para identificar los distintos regímenes que han definido y, en parte, siguen definiendo, el actual sistema capitalista, pues al introducir la relación público-privada en la previsión social, de un lado, y al utilizar el grado de desmercantilización de los bienes y servicios sociales y sus efectos en la estratificación social (Draibe y Riesco, 2006), incorporando posteriormente, el criterio en grado de desfamiliarización / familismo, por otro, -aunque dicho criterio se siga aplicando casi en exclusiva a la esfera del hogar sin tener en cuenta la posibilidad de las mujeres para la formación de un hogar autónomo- (Rodríguez, 2009), no hace sino completar y enriquecer metodológica y teóricamente las energías intelectuales encaminadas a explicar marcos contextuales y realidades estructurantes a partir de la conjunción de variables y unidades analíticas heterogéneas.

Pero no son escasas las críticas que desde hace un tiempo y hasta el momento presente, se han hecho y se siguen haciendo, de la propuesta del sociólogo danés. Muchas de ellas están relacionadas con el excesivo carácter formal del modelo y el grado de aplicabilidad del mismo. Es necesario percatarse que las ya mencionadas clases de regímenes de bienestar social son, en definitiva, formalidades lo que supone, en algunos casos, la imposibilidad para comprender y clasificar de manera adecuada algunos contextos determinados (Draibe y Riesco, 2006).

De la misma forma, y siguiendo con las posibles deficiencias que han sido señaladas por numerosos autores, el enfoque criticado implica ignorar aquellas perspectivas que ahondan en la relevancia de los cambios y transformaciones sociales e institucionales para la actividad comprensiva, es decir, *“el establecimiento de relaciones causales en el enfoque de los regímenes parte de una cierta premisa de continuidad y estaticidad, en detrimento de las explicaciones que afectan al cambio social y las transformaciones institucionales”* (Moreno, 2001: 68). Lo que implica, casi de forma inherente, *observar de manera estática “los futuros*

desarrollos del Estado de bienestar de acuerdo con las lógicas internas de las tres categorías principales expuestas por Esping-Andersen” (ídem).

Al mismo tiempo, otra conjunto de críticas están encaminadas a resaltar, desde el punto de vista de los objetivos de la obra, el hecho de no conceder la relevancia necesaria, y llevada hasta sus últimos efectos tal y ocurre con los variables Estado-mercado, de la familia como factor en la definición y evolución de los distintos regímenes de bienestar (Draibe y Riesco, 2006).

En definitiva, las diferentes críticas son de sentido teórico y práctico, pues en ellas subyace la preocupación en torno al modelo conceptual y a la vigencia de las categorías establecidas. En este sentido, “(...) *¿son al final, los tres regímenes una mera construcción ideal, de valor heurístico, con el auxilio de los cuales pueden ser estudiadas las más distintas realidades? ¿O constituyen categorías referidas a configuraciones históricas concretas, de las cuales han captado y generalizado, a un cierto nivel, las principales características?*” (Draibe y Riesco, 2006: 20).

Pero más allá de ahondar en un debate teórico-filosófico entorno a la capacidad explicativa que implica la construcción de *tipos ideales* para interpretar una realidad concreta y determinada, sí se evidencia, inequívocamente, que el carácter formal del modelo de regímenes de bienestar del autor escandinavo, y aún a pesar de la compleja e importante tarea que supone el ya mencionado esfuerzo para dar razón de realidades estructurales y estructurantes en base a la interacción de múltiples variables de análisis, impide, por su propia formalidad, interpretar en base a dichas categorías, otras formas de ‘bienestar social’.

Aún a pesar de encontrarnos ante una teoría de nivel intermedio, para el estudio de contextos determinados, no siempre resultará fácil y alcanzable hablar de atributos generales para un proceso dado, intentando captar, al unísono, atributos propios de casos específicos. En esas ‘otras’ posibles realidades nos encontramos con una serie de países que conjugan, entremezclan y protagonizan características propias que aun considerándose regímenes de bienestar no pueden englobarse en las propuestas clásicas. Es el caso, entre otros, de los países de la Europa del sur, los cuales, tras ser escasamente referenciados en los primeros análisis comparativos sobre los regímenes de bienestar, e incluso, definiditos a través de un estado de bienestar rudimentario (Leal, 2004), han permitido teorizar, desde hace varias décadas, un modelo distintivo que incluye, fundamentalmente a España, Grecia, Italia y Portugal (Ferrera, 1995) y que ha venido a denominarse el régimen mediterráneo del bienestar-*vía media* (Moreno, 2001) o los estados de bienestar meridionales (Flaquer, 2004).

Numerosas han sido las discusiones académicas en torno a la viabilidad conceptual que supone reconocer la existencia de un régimen de bienestar característico de la Europa del sur, pues

podría entenderse, bien como una mera conjunción familiar de naciones que parecen demorarse respecto de las dinámicas y evolución que experimenta la estructura continental a la que pertenecen, o definirse a partir de nociones como la de periferia, pues su modelo de previsión social y progreso institucional, parecería, tosco y rudimentario (Moreno, 2001).

Sin embargo, son también numerosos los argumentos y trabajos que han demostrado la veracidad del modelo y sistematizado una serie de atributos particulares de gran capacidad explicativa. Pasemos a continuación a sintetizar algunos de los criterios más aclaradores en la elaboración de mencionados atributos y que hacen posible esta afirmación. Los Estados que conforman el régimen mediterráneo de bienestar, *pueden calificarse de vía media con respecto a otros sistemas de protección social, ya que comprenden elementos de las tradiciones bismarckianas y beveridgianas* (Flaquer, 2004: 30). Para este autor, ello se debe a que todos los países del sur de Europa detentan un gasto en protección social por debajo de los promedios de la Unión. No menos importante es el elevado grado de fragmentación ocupacional como característica más destacable de la seguridad social de la Europa mediterránea.

Tampoco se debe restar relevancia a la inexistencia de rentas mínimas garantizadas para los individuos y las familias. Pero quizá, junto con la combinación de sistemas de mantenimiento de rentas y de una perspectiva universalista del sistema sanitario y educativo, los elementos clave para defender la existencia de un modelo específico de bienestar sur-europeo pueden encontrarse, en primer lugar, en el ámbito de las políticas familiares, que con carácter definido, deben ser consideradas, a través del paso de una perspectiva economicista basada en la interacción entre el Estado y el mercado a otra de carácter socio-estructural, (en la que la familia es claro actor que genera y hace generar al Estado y al mercado decisiones), como áreas directas de intervención con objetivos explícitos y ciertamente institucionalizada, pues no hay que olvidar que muchas de las políticas sociales están encaminadas de una u otra manera a individuos que viven en familia, convirtiendo a ésta, en centro de recepción beneficiaria de las provisiones de bienestar (Rodríguez, 2009). Políticas familiares, que al mismo tiempo, en el sur de Europa, son guiadas por unas prestaciones y unos servicios menos generosos que los prestados por los países del norte de Europa.

En segundo lugar, otras de las variables a tener en cuenta para la viabilidad conceptual y metodológica en la consideración propuesta son, y no menos importantes que la anteriormente citada, por un lado, los propios sistemas familiares, marcados por concretos factores demográficos, y especialmente, culturales (estos últimos asociados a ciertas tácticas dentro de los núcleos familiares que nos hablan de vida en común o dependencia intergeneracional sustentada en la solidaridad familiar), y por otro, determinadas políticas públicas, como las referentes a la vivienda que han condicionado un tradicional e histórico

régimen de tenencia en propiedad, que, como en la caso español, han conformado hogares y fenómenos residenciales determinados (Flaquer, 2004). Por tanto, si nos referimos a la existencia de un régimen de bienestar específico, constituido por los estados de la Europa del Sur, sin olvidar, claro está, la existencia, al mismo tiempo, de singularidades específicas entre mencionados países, lo haremos en base a la constatación inequívoca de factores históricos delimitados, sistemas culturales y de valores particulares y no pocas singularidades institucionales.

En este sentido, y desde un punto de vista demográfico y socioeconómico, los rasgos característicos del régimen mediterráneo del bienestar debemos encontrarlos en ciertas necesidades y formas de vida, en la ya mencionada solidaridad familiar y en la conjunción entre universalismo y selectividad de sus políticas de bienestar. Aspecto éste último ya comentado y que parece estar notablemente condicionado por la especificidad de sus mercados de trabajo, como efecto de una fuerza laboral heterogénea y por una relevancia desmedida de la economía sumergida. (Moreno, 2001).

Como ya ha señalado Luis Moreno (2001), mientras que los estilos de vida diferenciados de los sistemas meridionales de bienestar encuentran su explicación en las prácticas de repartos intrafamiliares, en específicos regímenes de tenencia residencial y los fenómenos derivados de ello, y en la diversidad de sus modelos de reproducción social, el respaldo familiar, por su parte, que implica una dependencia y conexión intergeneracional no necesariamente negativa, lo hace en un microcosmos con base a trasferencias cuantificables pero también, no materiales.

La inmaterialidad de la solidaridad familiar cristalizará en forma de posicionamientos, nociones e ideas que, finalmente, se traducen en estrategias familiares como mecanismo dominante en el intercambio social entre los individuos (Moreno, 2001). Ahora bien, definidas las características que otorgan identidad propia a las naciones del sur de Europa y que, al mismo tiempo, las separan de otros modelos europeos, se requiere ahondar en los elementos propios de alguno de los atributos mencionados más arriba. En el sintético esquema presentado, se ha hecho alusión, en varias ocasiones, a la relevancia que para el contexto mediterráneo supone el comportamiento del sistema residencial y sus políticas adscritas, ya que nos proporciona un soporte para realidades claramente diferenciadas en términos comparativos.

Este hecho más que sustentarse en explicaciones culturales, se ha de buscar en el papel del Estado y de la familia como generadores de solidaridad, los cuales parecen estar inmersos en un sistema de bienestar con particularidades acusadas (Leal, 2004). Sistema, que por otro lado, reproduce socialmente y de manera diferenciada patrones específicos relacionados con las políticas de vivienda (y mercado de vivienda), los modos de habitar y las características residenciales. Sea como fuere, la vivienda, determinada por el mercado y por ciertas políticas

(como la política de provisión), *conforma la naturaleza de los regímenes de bienestar en los distintos países* (Moreno, 2001: 74). Su relevancia y efectos en el tipo y calidad de vida de los individuos, y sus repercusiones en diversos procesos socioeconómicos, deberán considerarse básicos para el porvenir y desarrollo del bienestar.

1.7.1. La relevancia de la vivienda y su sistema de provisión residencial en la configuración tipológica de los regímenes de bienestar.

Tal y como se ha venido explicando en las páginas inmediatamente precedentes, Esping Andersen (1990), no sólo no incorpora en sus categorías de bienestar países como España, Portugal o Grecia³⁰, sino que esta decisión, ignoró la potencialidad de éstos para generar una categoría propia en función de atributos particulares, y que hiciera posible la inclusión de un modelo mediterráneo o meridional de bienestar. A ello se le deben sumar las críticas a un enfoque en exceso formalista (variables formales) que no prestaba la atención que debiera a la incapacidad de determinados ‘tipos ideales’ para adaptarse a la interpretación de específicos contextos, primando la experiencia vivida de unos países determinados, que luego, serían extrapolados a partir de procedimientos deductivos.

Es más, de este hecho, se deriva una perspectiva acusadamente estática que en sus inicios, se alejó de la relevancia conceptual y metodológica que para estos menesteres le corresponden al cambio social, a las mutaciones económicas y a las transformaciones políticas e institucionales.

A su vez, no fueron menos las objeciones y comentarios que se encaminaron a cuestionar las insuficiencias de un enfoque que posicionaba, de manera jerarquizada, al Estado y mercado como variables explicativas, en detrimento de la familia como variable secundaria y marginal. Al no llevar hasta sus últimas consecuencias el papel jugado por la familia (Rodríguez, 2009), se estaba restando importancia a la capacidad de ésta para ser influenciada e influir en las instituciones y por tanto, para conformar sistemas específicos de bienestar, o al menos, contribuir a esa especificidad. Tampoco pueden obviarse las apreciaciones que, desde una perspectiva de género, se han hecho a los planteamientos de Esping Andersen, y es que su propuesta minimizó el rol de la mujer como generadora constante e incansable de bienestar dentro de los distintos núcleos familiares.

A todo ello, se le debe incorporar una crítica más, y no por ello, menos relevante. El esquema interpretativo que adopta el sociólogo danés no considera el sistema de vivienda como factor que contribuye a conformar la naturaleza del régimen de bienestar, o en su defecto, de un

³⁰ Únicamente considerará en su modelo el caso de Italia, pero de la misma forma, no percibe las peculiaridades que se desprenden de éste país, y por tanto, lo define de forma ambigua y parcial a través de un modelo no ajustado.

régimen de bienestar peculiar y alternativo, al menos, en la Europa del Sur. Podrían, las diferencias culturales, protagonizar esta afirmación pero *muchas de esas diferencias son inducidas por la propia intervención del Estado y por las reglas y normas que establece y que tienen una razón que habría que encontrarla en la propia concepción del régimen de solidaridad y bienestar que existe en estas sociedades, directamente ligado a las instituciones sociales que lo llevan a cabo* (Leal, 2004: 13). Por tanto, el sistema de vivienda, configurado por determinadas políticas, y que influirá en ciertos comportamientos residenciales, se verá impulsado por *“el régimen de bienestar formado principalmente por el Estado, el Mercado, la familia, las empresas y la propia sociedad civil”* (ídem).

Pero de manera indirecta, y sin descontar la relevancia y complejidad teórica que supone, como ya se ha mencionado en varias ocasiones, explicar marcos contextuales y realidades estructurantes a partir de la conjunción de variables y unidades analíticas heterogéneas, las deficiencias hasta ahora descritas y la ausencia de determinados factores que posibiliten la tesis de un régimen de bienestar mediterráneo, han sentado las bases de nuevas indagaciones científicas y trabajos académicos que incorporan nuevos elementos (como la vivienda y sus sistema de provisión) a tener en cuenta en el análisis descrito.

Esta idea se expresa a la perfección cuando se afirma que los mecanismos sistematizados que fueron utilizados en la cuestionada tipificación de los regímenes de bienestar han sido indiscutiblemente influyentes. Es más: *el potente instrumento analítico que se deriva de la controvertida clasificación de los regímenes de bienestar ha resultado incuestionable de cara al desarrollo de numerosos estudios constatándose así su valía. En particular ha sido de gran inspiración en el campo de la vivienda hasta el punto de que el hecho de que ésta no constituyera una variable central para Esping-Andersen ha servido como estímulo para despertar un mayor interés científico por conocer la relación existente entre el bienestar y la vivienda* (Martínez del Olmo, 2013: 106). Para aprovechar mencionado estímulo, se hace necesario reconocer el alcance social de la vivienda, y ello no será posible si no se la entiende como una de las variables fundamentales en el desarrollo del progreso.

Su alcance y relevancia social no deben confundirse con el papel que desempeñan otros pilares del estado de bienestar, puesto que el tipo de inversiones de capital que implica, su intermitente impacto en las estructuras de bienestar, y el carácter de sus sistemas de provisión, la posicionan como factor de cierta excepcionalidad (Martínez del Olmo, 2013), sin embargo, *“(...) más allá de la controvertidas visiones acerca del porqué la vivienda ocupa un lugar peculiar dentro del Estado de bienestar...destacar la trascendencia de su propia singularidad ya que es ésta la que convierte a la vivienda en una variable única e indispensable a la hora de establecer tipologías sobre los sistemas de bienestar”* (Martínez del Olmo, 2013: 108).

Ahora bien, para la elaboración de distintos regímenes de bienestar incluyendo la vivienda como uno de los factores que lo hagan posible, es necesario, previamente, analizar de manera conceptual las características básicas de los sistemas residenciales de los distintos contextos, contribuyendo, de esta manera, a la técnica científica de la comparación internacional como principal metodología de investigación.

En torno al debate sobre convergencia y divergencia de los sistemas residenciales: vivienda, su provisión y comportamiento residencial.

Mencionada perspectiva se puso al servicio de la comprensión de las divergencias en los patrones de acceso a la vivienda. Si con anterioridad al trabajo de J. Kemeny en 1981 se consideraba que el acceso a la propiedad de los hogares estaba directamente relacionado con la capacidad adquisitiva de las familias y de las estructuras en las que éstas estaban inmersas y que a medida que fueran incrementándose los niveles de vida, se universalizaría el régimen de tenencia en propiedad (Módenes y López Colás, 2012), a partir de éste, dicha relación causal comienza a ser cuestionada en virtud de nuevos planteamientos comparativos que posicionan la propiedad como una forma más de acceso a la vivienda y que nunca se podrá medir el nivel de desarrollo o bienestar de un país en base al grado en el que se extienda en una sociedad dada.

Los factores para realizar adecuados análisis comparativos y explicativos deben encontrarse en enfoques que, superando las limitaciones particularistas que no buscan la generalización, intenten, bien, restar importancia a las diferencias entre contextos, a través de estudios de convergencia, o bien, revelar pautas comunes de comportamiento entre países en base análisis de divergencia. Mientras que los primeros se caracterizan, (teniendo en cuenta su exclusión intencionada en el modelo de otras realidades alternativas, y a partir de la relevancia concedida a los agentes que dominan la producción residencial, que marcan el grado de mercantilización y el sistema de provisión de la vivienda, o la trascendencia que detentan las políticas públicas), por considerar que “(...) *todos los sistemas residenciales son parecidos y obedecen a los mismos mecanismos que tienden a converger siguiendo una única trayectoria de cambio. Las diferencias entre los casos serían de grado de evolución, no de sustancia*” (Módenes y López-Colás, 2012: 4), los segundos, estos es, los argumentos fundamentados en la divergencia, se definen en la búsqueda de patrones que hagan homogéneas las conductas residenciales en distintos territorios. Estos patrones “(...) *nacen de evidencias cuantitativas y cualitativas...y deben estar apoyados en algún marco teórico que los explique*” (Ibídem: 5).

Tal y como se ha señalado más arriba, no habría sido posible desarrollar los diferentes planteamientos teóricos que se han venido defendiendo en los últimos años, si en su

momento Esping Andersen, a través de su tipología de regímenes de bienestar, hubiera incluido la cuestión residencial como variable explicativa del desarrollo de las sociedades. Será la no inclusión de la misma la que estimulará lo que es ya una considerable tradición teórica en torno a la 'sociología de la vivienda' que ha supuesto la aparición de marcos conceptuales para definir los sistemas (convergentes o divergentes) residenciales como factores específicos generadores de especificidad. Pasemos por tanto, a nombrar algunas dichas aportaciones teóricas.

Por un lado, la teoría de la convergencia residencial encuentra su origen científico en 1967 cuando se publica el trabajo "The Government of Housing" de David Donnison. (Martínez del Olmo, 2013). Dotando de gran relevancia al progreso económico, en este libro se sostiene que la evolución de las políticas de vivienda desde un sentido caótico hasta una implementación de carácter integral, pasando por fases residuales, dependerá, básicamente, del avance económico de las sociedades. Por tanto, podremos identificar el grado de desarrollo de los países en función de la naturaleza e intensidad de sus políticas residenciales, y viceversa, y por tanto, para contribuir a mencionado progreso, los esfuerzos del estado deben encaminarse a una mayor intervención y preocupación por la vivienda. Algo lógico si nos situamos en el contexto específico y devastador que asola el mundo tras la finalización de la Segunda Guerra Mundial.

Posteriormente a esta interpretación, que estuvo marcada por el paradigma keynesiano, será el propio Donnison que junto a Ungerson en 1982 en su "Housing Policy" señalan la pérdida de relevancia que han experimentado las distintas políticas residenciales como instrumento o factor en el bienestar de la población, quedando éste subordinado a las exigencias del sistema capitalista, esto es, *"la función del sistema de bienestar y las políticas de vivienda quedan supeditadas a las necesidades requeridas por el sistema capitalista de forma que, en la etapa postfordista actual, la idea de alcanzar la máxima eficiencia económica conlleva necesariamente un retroceso del estado de bienestar que en términos residenciales se traduce en una residualización de la vivienda social"* (Martínez del Olmo, 2013: 94). Modelo que por otro lado *"aplicaría a todos los contextos urbanos capitalistas que tarde o temprano acaban presentando un sistema de vivienda liberal muy similar"* (ídem).

Es en este contexto donde aparecen una de las contribuciones teórico- conceptuales más relevantes en el modelo de la convergencia residencial. Así, Michael Harloe (1995), desde una perspectiva crítica, y distinguiendo las diferentes fases históricas del capitalismo que se corresponden con grados específicos de mercantilización de la vivienda, sostiene que las políticas públicas, y en concreto, las destinadas a la provisión de vivienda social, en la mayoría de los casos estudiados, son escasas e inadecuadas, algo entendible según la lógica del sistema

capitalista, en virtud de la cual, la vivienda se entiende como una simple mercancía³¹. Por ello, sólo en determinados momentos coyunturales, marcados por acusados procesos de desigualdad socioeconómica, se provee de vivienda con carácter social a la población.

No obstante, si bien el esfuerzo del autor debe tenerse en alta consideración puesto que su método socio-histórico y su percepción mercantilizada de la vivienda (al servicio del cálculo coste-beneficio por parte del capitalismo globalizado para la ejecución de determinadas políticas sociales) han marcado las líneas básicas de posteriores investigaciones, el modelo presentado por Harloe no ha estado exento de críticas³², puesto que no todos los contextos han experimentado los mismos procesos evolutivos históricos, y de ello se desprende modelos y sistemas residenciales heterogéneos. Pero insistimos, es necesario resaltar que el trabajo de este autor supone reconocer los procesos de mercantilización de la vivienda como uno de los factores que darán razón del incremento de los costes de acceso a la vivienda y será la base para la reproducción de desigualdades residenciales y sociales.

Siguiendo con este argumento, aparecen las aportaciones de Boelhouwer P. y Van der Heijden H., que en 1994, con un estudio europeo comparativo entre Alemania, Francia, Inglaterra, Holanda, Bélgica, Dinamarca y Suecia, “(...) *hablan del gran apogeo que vivió esta forma contractual (la vivienda social) en el oeste de Europa hasta los años 70, cuando se produce un giro generalizado hacia la propiedad y la privatización de la vivienda social en alquiler que tiene que ver con procesos económicos e ideológicos que abogan por una desregularización, descentralización y subvenciones limitadas a grupos sociales en situación de exclusión*” (Martínez del Olmo, 2013: 98). Efectivamente, la cristalización de estos postulados no sólo implicará “(...) *una reducción en los presupuestos destinados a la vivienda social tanto en lo que respecta a su producción como a su renovación que pasa a depender de una financiación privada cuyo resultado es de una reducción en la producción y un encarecimiento de la vivienda social*”, (Ídem) si no que dará razón de específicas desigualdades residenciales.

Aunque algunos de los resultados de la investigación de estos autores apunta ciertamente a modelos divergentes con características propias, también es cierto que descubren la convergencia de unas lógicas o patrones comunes, con predominio del régimen de propiedad, como producto del proceso de liberalización comercial, un proceso que se caracterizará, y al mismo tiempo hará homogéneo un comportamiento residencial fundamentado en las dificultades en el acceso a la vivienda por parte de específicos grupos de población, que al no poder aspirar a una vivienda social, se verán abocados a un malogrado sector privado del

³¹ Estudiando el caso de Estados Unidos, y en Europa los de Alemania, Francia, Reino Unido, Países Bajos y Dinamarca, para ahondar en la correlación, en mencionados contextos, entre la vivienda social y las estructuras de acumulación del capitalismo.

³² De hecho, en su investigación reconoce que el comportamiento residencial capitalista propuesto sólo es representativo para el caso de Europa y que Estados Unidos responde a dinámicas específicas.

alquiler, generando así, la existencia de fenómenos concretos de desigualdad residencial (Boelhouwer y Van der Heijden, 1994).

Por tanto, cabría preguntarse si las razones para hablar de un enfoque de convergencia residencial, desde el punto de vista de este último marco conceptual, no se encuentran explícitamente en los modelos residenciales descritos, sino en los efectos y consecuencias de mencionados modelos. Al mismo tiempo, cabría reflexionar en torno a la posibilidad de hacer compatible un modelo convergente con la existencia de divergencias o heterogeneidades internas dentro de la convergencia, aportando así, una perspectiva más global e integradora.

Sea como fuere, e independientemente de la fiabilidad que en la actualidad representan las diversas teorías sobre la convergencia residencial que terminan de mencionarse, existen evidencias empíricas que demuestran que ni los países centro y norte europeos que apostaron por el alquiler, ni los mediterráneos que se fundamentaron en la propiedad, detentan estructuras adecuadas para la existencia de hogares con características y necesidades muy dispares, haciéndose necesario la búsqueda de un equilibrio entre los diferentes regímenes (Trilla, 2001). No es fácil determinar si nos encontramos hoy convergiendo en una realidad residencial macro-explicativa.

Para Carme Trilla, se da la existencia de una serie de factores convergentes en las políticas de vivienda en Europa, a comienzos del siglo XXI, visibles en la reducción del gasto público en vivienda, en nuevos planteamientos de racionalidad-eficiencia y en la simplificación de las ayudas (ver cuadro 1 de la página siguiente). Pero si realmente estamos asistiendo a un proceso de convergencia (lo que es incuestionable son sus efectos y desigualdades que genera), éste debe caracterizarse y dirigirse hacia un *“sistema de vivienda con el que se alcanzase un equilibrio óptimo entre las dos modalidades básicas de tenencia. Por un lado, la de los propietarios ocupantes, como garantía de estabilidad, de conservación y mantenimiento de las fincas, así como de seguridad patrimonial, y por otro, la del alquiler, como garantía de la movilidad, la transitoriedad y la integración social”* (Trilla, 2001: 56).

Cuadro 1. Puntos de convergencia de las políticas de vivienda en Europa a comienzos del siglo XXI.

- Armonización fiscal.
 - Reducción del gasto público en vivienda (especialmente en los países con mayor dedicación).
 - Mejora de la eficacia, con introducción de mecanismos de control y de gestión automatizados.
 - Concentración de las ayudas públicas en segmentos muy definidos (rentas bajas, jóvenes, personas mayores, etc.), con problemas de definición del núcleo duro dentro del sector del alquiler social y de los instrumentos más idóneos: ayudas a la piedra o ayudas a la persona.
 - Simplificación de las ayudas para evitar la inflación de procesos de control y de reglamentación.
 - Descentralización de los mecanismos de atribución y de gestión de las ayudas hacia las autoridades locales, sobre la base de unos principios nacionales o federales bien definidos.
 - Aumento de la equidad en la concesión de las ayudas fiscales, en ocasiones denunciadas por su efecto contrario a la redistribución, ya que favorecen las rentas altas allí donde la desgravación fiscal se basa en la renta imponible.
 - Reorientación de las ayudas hacia un mejor equilibrio entre «lo nuevo» y «lo antiguo».
- Las necesidades cuantitativas han sido superadas -o casi- y los gobiernos desean satisfacer mejor las exigencias de calidad y hacer frente a los difíciles problemas de la renovación urbana.

Fuente: Trilla, C. (2001).

Por otro lado, y una vez expuestas, de manera sintética, algunas de las aportaciones que han conformado la teoría de la convergencia residencial, pasemos ahora a nombrar y presentar para la discusión las teorías correspondientes al modelo de divergencia residencial, que, recordando, intentan encontrar patrones que hagan homogéneos comportamientos residenciales en distintas áreas territoriales (Módenes y López-Colás, 2012). Al inicio del presente subapartado ya se mencionó la relevancia que para los estudios comparativos, en general, y dentro de ellos, para la perspectiva sobre la divergencia, en particular, supuso los trabajos realizados Por J. Kemeny (1992 y 1995). Al introducir la vivienda y sus sistemas de provisión como variables del Estado de bienestar, construye un marco interpretativo más amplio que integra nuevos elementos institucionales en interacción con el mercado y el Estado. Las funciones ejercidas y las medidas adoptadas por los agentes responsables de la

provisión residencial, serán el punto de partida del autor para establecer tipologías en los sistemas de vivienda. Sistemas, que por otro lado, encuentran su definición y carácter en el régimen de tenencia (centrado en la vivienda social), de sus parques residenciales. Así, se hace una distinción entre sistemas de vivienda social unitarios y sistemas dualistas.

En el sistema unitario, en donde se sitúan los modelos demócratas y corporativos como Alemania, Suiza, Holanda y Austria, el alquiler público y privado forman parte de un mercado único, donde el Estado promueve el alquiler social para que tenga capacidad de competición con el alquiler privado con el objetivo de, entre otros, mejorar la calidad de la oferta y moderar rentas (Trilla, 2001). Logrado ello, cada forma de tenencia sería igualmente atractiva para la población, formándose un mercado de alquiler más integrador (Martínez del Olmo, 2013). Por su parte, los sistemas dualistas, donde encontramos los países de la esfera liberal a los que corresponde sistemas de bienestar como Finlandia, Noruega, Reino Unido e Irlanda, el mercado conjuga, por un lado, y sin relación entre sí, el mercado libre de alquiler privado, y por otro, un alquiler social, donde el Estado estimula su desarrollo y se asegura una cobertura destinada a los sectores de la población más desfavorecidos que se ven incapaces de acceder al mercado (Kemeny, 1995).

No obstante, a través del sistema dualista, claramente alejado de un modelo neutral en el que importan las estrategias políticas, más que las preferencias ciudadanas, el alquiler social queda segregado del mercado libre, lo que supondrá (Trilla, 2001), el viraje hacia la propiedad por parte de las rentas medias y bajas, puesto que no existen alternativas reales más allá de un alquiler privado residual altamente costoso y generador de incertidumbre. En definitiva, modelo unitario y dualista, respectivamente, representan “(...) *dos sistemas de tenencia que indican la existencia de dos modelos de bienestar que se corresponden con dos ideologías distintas: una regida por el principio del colectivismo y el compromiso con el bienestar social y otra fundada en el principio privatizador que dota al Estado de bienestar de una función residual y asistencial*” (Martínez del Olmo, 2013: 110).

Pero el marco conceptual de Kemeny presenta algunas deficiencias si queremos llevar el esquema propuesto a contextos específicos como el español. La rigidez del planteamiento del autor se debe a que los modelos de tenencia descritos son el reflejo del análisis de los países estudiados, volviéndose por tanto, imprudente y complicado, desde el punto de vista metodológico, interpretar ‘otras realidades’ en base a dichas características. En este sentido, existen autores (Trilla, 2011; Leal, 2005) que argumentan la existencia de características en el caso español que podrían situarlo dentro del modelo dualista, pero al mismo tiempo, esta afirmación no deja de ser problemática debido a la relevancia, en España, del régimen de propiedad en el mercado de la vivienda social, algo que no ha sido contemplado por Kemeny y que dota de incuestionable especificidad a este caso.

Ahora bien, también es incuestionable la relevancia de los procesos de diferenciación residencial advertidos por este autor y un trabajo verdaderamente sistemático que ha sentado las bases de numerosos trabajos. Así, P. Balchin (1996), realizará una clasificación de las distintas estructuras de vivienda correspondientes a países de Europa a finales del siglo XX, en base a los regímenes de tenencia, distinguiendo³³, por un lado, entre aquellos países, como Alemania, Suiza, Bélgica, Luxemburgo y Dinamarca en los que predomina el alquiler privado, de los que prevalece el alquiler social (Francia, Holanda, Austria y Suecia), y por otro, en una tercera categoría, los contextos en los que destaca la propiedad y constituida por España, Portugal, Grecia, Italia, Reino Unido y Finlandia.

A partir de este esquema, por un lado, se evidencia *“en la base de la elección residencial que acaba determinando el predominio de unas formas de tenencia con respecto a otras, se encuentran las políticas de vivienda de modo que: los incentivos a la propiedad mediante políticas de discriminación positiva...que residualizan al sector del alquiler comprimen la elección residencial que se acaba limitando casi exclusivamente a la compra de vivienda”* (Martínez del Olmo, 2013: 112). Por otro lado, *“la neutralidad de las políticas de vivienda hacia la tenencia provoca por el contrario un sistema más equilibrado entre el alquiler, tanto si es de predominio social como privado, y la propiedad, ampliándose como consecuencia los márgenes de elección residencial”* (Ídem).

Para Balchin, en la base de la divergencia residencial señalada y que determina las distintas formas de tenencia, existe un proceso que puede acabar con esta pluralidad de formas residenciales a través de un sistema de bienestar cada vez más monetarizado, que promueve una polarización dual en los sistemas de tenencia a partir de lógicas privatizadoras. Por tanto, potenciar modelos unitarios será la vía adecuada para contrarrestar los fenómenos, cada vez más acusados, de fragmentación y polarización residencial. Finalmente, se hace obligatorio señalar que en este esquema y propuesta, lo que destaca no es el hecho de reconocer la relevancia del mercado y de las decisiones gubernamentales en la constitución de los distintos regímenes de tenencia, sino la incorporación de la variable sociopolítica, o sistema sociopolítico, como fundamento que condiciona la relación entre mercado y política y que, en definitiva, estará en la base de los regímenes de tenencia (Balchin, 1996).

Otras clasificaciones han tomado las vías de acceso a la propiedad como el elemento a considerar en la creación de tipologías (Poggio, 2006; Ronald, 2007). Ya sea analizando Europa Occidental, en el caso de Poggio, o el conjunto de los países desarrollados, en el caso de Ronald, la producción y transmisión familiar e intergeneracional, los canales del mercado o la asignación estatal de vivienda, son las tres formas existentes, que se combinan e interaccionan

³³ Los países de la Europa del Este no serán incluidos en su clasificación argumentando que son modelos en fase de transición hacia sistemas liberales sustentados en el ahorro del gasto público.

de manera análoga en los distintos países, a través de las cuales los individuos acceden a la vivienda en propiedad.

Estos autores constatan la existencia, por un lado, de un grupo de países englobados en el modelo socialdemócrata y corporativista de Esping- Andersen, caracterizados por un equilibrio entre la propiedad y el alquiler. Por otro, con predominio de la propiedad, el resto de los países, coincidentes con el sistema dualista propuesto por Kemeny (Módenes y López-Colás). Dentro de este último grupo se distingue entre países mediterráneos y países anglosajones de elevada bancarización, pero en general, *“(...) la propiedad avanza en todos ellos...y que en la provisión residencial de las familias cada vez gana más terreno el mercado y la financiación de la compra a través de crédito. En algunos sistemas residenciales como el anglosajón simplemente se profundiza en sus rasgos dominantes; al contrario, en los países mediterráneos la bancarización creciente ha restado importancia a la familia como principal agente de provisión residencial”* (Módenes y López y Colás, 2012: 8).

Una vez examinados los distintos argumentos en torno a los modelos convergentes o divergentes que son constantemente utilizados como instrumento para la distribución de tipologías de regímenes de bienestar, en los que la vivienda y el sistema de provisión residencial (como elementos que conforman los comportamientos residenciales o cuestión residencial), resultan factores clave, es momento de preguntarnos si en mencionada distribución tipológica, y a través del análisis de esos agentes, y concretamente, a partir del sistema de provisión de vivienda, encontramos un modelo específico en la Europa del sur. Dicho de otro modo, ¿existe un sistema de provisión residencial propio en esta área europea?

1.7.1.1. El sistema de provisión residencial del sur de Europa: especificidad y viabilidad conceptual.

La respuesta es afirmativa, ahora bien, para contestar de esta manera, primero es necesario adelantar que las ideas y trabajos que han llevado a la formulación de un sistema de provisión residencial específico de la Europa del Sur, dependiente, al mismo tiempo de regímenes de bienestar particulares, no se debe a una mera oposición académica a los Inspiradores planteamientos, ya clásicos, de Esping-Andersen y Kemeny en los que, y de manera unilineal, el único proceso de modernización válido y referente para la formulación de tipologías de regímenes de bienestar, y por tanto, de sistemas residenciales, es el acontecido y protagonista en el norte de Europa.

Esta oposición nace de la constatación científica y sobradamente demostrada de una evolución histórico-política y de unos fenómenos socioeconómicos específicos que (Allen, 2006; Martínez del Olmo, 2013), cuestionando las tesis de la evolución en el desarrollismo fordista,

determinarán un “acontecer” propio alejado del esquema industrialista, creador de un sistema de bienestar concreto y un comportamiento residencial específico.

En este sentido, “(...) a diferencia del norte de Europa, en donde los procesos de urbanización fueron tempranos y acompañados por fuertes desarrollos industriales, en el sur de Europa, las migraciones del campo a la ciudad son tardías y se encuentran ligadas al paso directo desde una sociedad agrícola a una de servicios de escaso desarrollo industrial. La mayor inestabilidad laboral que se derivaba de una economía de servicios impactó sobre el sistema de tenencia a promover ya que, la seguridad que no se disfrutaba en el empleo se buscaba a través de la vivienda mediante la promoción de la propiedad...De esta forma, ligando la clase obrera a la propiedad, se evitaría cualquier intento de revolución y se fomentaría más su arraigo social y así, la estabilidad del país” (Martínez del Olmo, 2013: 117-118).

Esta realidad ha contribuido indiscutiblemente a la consolidación de un sistema residencial abundantemente referenciado en la literatura científica (Módenes y López-Colás, 2012). Por tanto, el primer rasgo característico y fundamental del sistema residencial del sur de Europa es la propiedad como forma característica de tenencia. En base a los procesos que se han descrito sintéticamente, la viabilidad conceptual parece evidenciarse en base unos contextos sociales, y también culturales, que determinarán unos valores residenciales concretos. A su vez, el papel de la familia, las características del mercado de la vivienda, el acceso a ésta, el ciclo del hogar y la producción y promoción residencial, serán temáticas sobre las que descasarán los rasgos definitorios del sistema de vivienda del contexto analizado (Guadalupi, 2011).

Se trata de una visión más compleja, pero que integra globalmente la interacción de las variables Estado-mercado-familia para la consolidación de mencionado sistema (Allen, Barlow, Leal, Maloutas y Padovani, 2004). En definitiva, la evolución socioeconómica y los acontecimientos históricos determinan un comportamiento residencial sur-europeo caracterizado concretamente por³⁴ “(...) altas tasas de vivienda en propiedad en detrimento de una vivienda social en alquiler, elevados porcentajes de vivienda secundaria, el rol fundamental de la familia en la provisión de vivienda y la autopromoción y autoconstrucción como mecanismos que aseguran el acceso a la vivienda...” (Martínez del Olmo, 2013: 118).

Como ya se mencionó con anterioridad, la cultura familiar en la Europa mediterránea está fundamentada en las nociones de solidaridad intergeneracional e intrageneracional, siendo la familia agente sociopolítico garante de estabilidad entre sus integrantes. Serán, por tanto, los núcleos familiares y los hogares, y bajo determinados procesos de socialización en los que entran en juego específicos sentimientos y valores compartidos, quienes direccionen y guíen

³⁴ Los elementos definitorios propuestos por Módenes y López-Colas (2012) son, y en base a los numerosos trabajos especializados que sostienen la existencia de un sistema residencial en el sur de Europa, por un lado, la mercantilización de bienes y servicios fundamentales del bienestar y la elevada estratificación social, sustentada en la ocupación, y por otro, el rol dominante de la familia en el sistema de provisión de la vivienda.

las trayectorias y elecciones residenciales de sus miembros (estrategias familiares-residenciales), proporcionando sostén psicológico y económico para el cambio residencial, la emancipación y el acceso a una vivienda, generalmente en régimen de propiedad (Guadalupi, 2011).

Fenómeno, el de la difusión de la propiedad, que por otro lado, parece extenderse a todas las condiciones socioeconómicas, aún a pesar de los notables niveles de estratificación social. Ello se explica en base a la conjunción de estrategias familiares que, en cierta medida, determinarán las dinámicas de los sistemas residenciales (Módenes y López-Colás, 2012) y cuya existencia, se relaciona con un Estado que, minimizado en materia de políticas públicas de vivienda, al presentar déficits en los niveles provisión de vivienda pública y de vivienda en alquiler, carga a la familia de responsabilidades institucionales, creando, la supuesta '*cultura de la propiedad*'.

Estos valores, por medio de la transmisión cultural, determinan un régimen de tenencia, que responde y es consecuencia de la combinación de multifactores históricos, y fundamentalmente, gubernamentales e institucionales, cristalizados en específicas políticas de tenencia y determinados sistemas de provisión residencial. Mientras que las políticas de tenencia responden a objetivos dispares, entre los que se encuentra la promoción del crecimiento económico, el sistema de provisión de la vivienda sur-europeo obedece a las relaciones sociales e interacciones institucionales formales y no formales (Guadalupi, 2011).

Otra de las características propias de los sistemas residenciales de la Europa del sur es la elevada proporción de viviendas secundarias, aunque de distribución desigual (Guadalupi, 2011). La relevancia de la vivienda secundaria se explica, de nuevo, a partir de ciertas estrategias familiares, pero éstas surgen como efecto de las carencias propias del sistema residencial analizado. Concretamente, *"encuentra su fundamento no sólo en una inversión especulativa o turística sino también y de forma fundamental en la creación de un patrimonio (familiar) que busca facilitar el acceso de los distintos miembros del hogar y así evitar los riesgos sociales que se derivan de un sistema político clientelista y con un mercado laboral segmentado y altamente informal"* (Martínez del Olmo, 2013: 120).

Otros argumentos sostienen que la existencia de un parque de vivienda secundaria notable debe encontrarse en nuevas formas de ocio y tiempo libre; en una novedosa cultura del tipo libre (Guadalupi, 2011). Aunque esta afirmación es relevante, nunca podría entenderse el ocio y el tiempo libre como variable explicativa. En todo caso, ésta interacciona con otros variables y es el resultado de la inquietud de los progenitores y de los hogares, para asegurar, a través de específicas estrategias familiares, y como consecuencia de la desprotección estatal, una situación residencial más digna. Las variables hasta ahora vistas y que interaccionan para la

definición de un sistema residencial específico en el sur de Europa, determinan, en definitiva, un ciclo de vida del hogar y una acceso a la vivienda concretos.

A las dificultades que encuentran los individuos en el acceso a la vivienda, con un claro protagonismo de la propiedad por las razones ya expuestas, y el consiguiente exiguo mercado de alquiler, se le deben añadir, por un lado, los procesos segregativos como consecuencia de una inadecuada repartición de los recursos materiales y económicos, y por otro, fenómenos de inseguridad y riesgo social como efecto de un mercado de trabajo dual y de un nivel de ingreso laborales específicos. De nuevo, el contexto planteado es el ‘calvo de cultivo’ idóneo para comprender determinadas estrategias, como es el caso del retraso de la emancipación, y con ello, de la prolongación de la dependencia juvenil respecto de los núcleos familiares correspondientes como proceso que debe correlacionarse con fenómenos residenciales delimitados y estructuras socioeconómicas restrictivas.

Al mismo tiempo, El acceso a la primera vivienda en el sur de Europa se produce con posterioridad a lo experimentado en el resto de Europa, especialmente en el caso de los jóvenes, ahogados, (e intensificado en la actualidad) por situaciones de precariedad estructural (como la laboral), y cuando llega a consolidarse *“la conquista de un proyecto de vida autónoma e independiente”* (Méndez, Abad y Echaves, 2015: 162), se trata de transiciones divergentes. Un ejemplo de ello lo encontramos cuando la condición socioeconómica de los individuos fundamenta el grado de variabilidad en distancia de los nuevos hogares juveniles en relación al hogar de origen (Guadalupi, 2011).

Por otro lado, también se ha señalado que la característica fundamental del modelo sur-europeo, esto es, la propiedad, debe relacionarse, más allá de factores culturales e institucionales, con aquellos relacionados con un gasto público sesgado demográficamente a favor de la población mayor, en detrimento de la población joven (Módenes y López-Colás, 2012). Sea como fuere, en estas últimas páginas se viene confirmando la relación entre el régimen de bienestar y el sistema residencial, y cómo el sistema de provisión residencial consiguiente, depende en gran medida, de las políticas, que en materia de vivienda, desarrollan las instituciones. Para el caso que nos ocupa, un déficit institucional en materia de políticas públicas estará en la base de una socialización, que por medio de valores de solidaridad intergeneracional e intrageneracional conforma la cosmogonía de específicas estrategias en los núcleos familiares. Ahora bien, aún a pesar de la constatación de esta realidad y patrón residencial, no debemos caer en el error de simplificar el modelo sur-europeo a un bloque monolítico, pues las diferencias dentro de éste son verificables, y por tanto, *“el análisis comparativo de los sistemas residenciales debe tener en cuenta la medida de la dinámica temporal de la heterogeneidad”* (Módenes y López-Colás, 2012: 12).

1.7.1.2. El modelo del Sistema Residencial Español.

La intervención pública en materia de vivienda (en Europa) es polifacética (Leal, 2005) y en España cuanto menos, controvertida. Los objetivos de este tipo de política pueden abarcar campos muy diversos que en ocasiones no tienen que ver tanto con lo social. Este, entre otros, va a ser uno de los elementos característicos o diferenciadores de los países del sur de Europa (entre los que se encuentra España), un hecho que es destacado en las comparaciones europeas que sobre política de vivienda se han desarrollado en los últimos años³⁵ y que en parte se han descrito en un apartado anterior.

La Política de Vivienda puede aumentar la oferta a través del impulso de la construcción de vivienda, entendiendo esta como motor de la economía. Puede ser *“un instrumento fiscal ya sea con ánimo recaudatorio (impuesto de transmisión patrimonial, de plusvalía o de bienes inmuebles) o como forma de disminuir la carga impositiva en determinadas circunstancias (desgravaciones fiscales)”* (Leal.: 2005:11). También esta política puede desempeñar un papel de seguimiento y control en lo que se refiere a los estándares de calidad y condiciones físicas de la vivienda. Este papel queda reflejado en las medidas y actuaciones que tienen que ver con la regeneración urbana y rehabilitación y mejora de las viviendas. Incluso la Política de Vivienda puede convertirse en el garante de la satisfacción de necesidades de la población y facilitar el acceso a una vivienda digna para determinados colectivos. Para ello puede actuar de forma indirecta o de manera directa (a través de ayudas económicas).

En España, y en general en los países del sur de Europa, la intervención pública en materia de vivienda está encaminada más a las ayudas económicas directas que a las prestaciones de servicios. El poco peso que en estos países representa el parque público de vivienda es una expresión de la naturaleza y funcionamiento del Estado de Bienestar en dichos países, tal y como ya se ha argumentado. De hecho en España la carencia o prácticamente inexistencia de vivienda de titularidad pública (como es el caso del alquiler social) convierte a las ayudas fiscales y financieras en elementos fundamentales en la constitución de la política de vivienda del país³⁶. Estas transferencias de dinero tienen su expresión, por ejemplo, en la concentración de las ayudas que se establecen para los adquirientes de una vivienda en propiedad. Y la vivienda de protección oficial (VPO en sus diferentes modalidades), que ha sido y sigue siendo el elemento definitorio de la política de vivienda en España, va en esa dirección. No en vano, en los últimos planes de vivienda y dentro de una coyuntura económica concreta que se inicia

³⁵ Por citar a algunos trabajos ya mencionados con anterioridad: Boelhouwer, P. y Van Der Heijden, H. (1992); Leal Maldonado (1992); Barlow, J. y Duncan, S. (1994); Kemeny, J. (1995); Harloe, M. (1995); Balchin, P.(1996); Priemus (2001); Trilla, C. (2001).

³⁶ No obstante, si bien la Política de Vivienda de España en su conjunto se caracteriza por estos y otros elementos que a continuación se verán, y que la distancian de otros países de Europa, la naturaleza de la política (su planificación, mediadas y herramientas) no es homogénea a lo largo del territorio. Existen, así se tratará de comprobar, ciertas diferencias entre regiones o Comunidades Autónomas.

a partir de 2008, esta figura se ve fortalecida con el intento de fomentar o impulsar un mercado dual en el que la vivienda de protección presenta en cierta medida una forma diferenciada de la vivienda libre, a partir de la gestión de la demanda de este tipo de vivienda por la Administración Pública mediante los registros de demandantes.

Es más, aun cuando se trata de impulsar el alquiler, tal y como se observa en el título del último plan de vivienda estatal *‘Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016’*, se hace a partir de estímulos económicos³⁷ frente a la opción de promover un parque de vivienda pública en alquiler como sucede en otros países europeos, como Países Bajos; Reino Unido; Austria; Dinamarca o Francia (Trilla 2001; Eurostat 2013³⁸). En estos países las ayudas no son directas sino más bien indirectas enfocadas, como ya se ha indicado más arriba, a la prestación de servicios: *“la efectividad de las políticas se fundamenta en la dimensión del parque de viviendas de titularidad pública o de agentes sin beneficio y la eficiencia de la gestión de esas viviendas sociales”*. (Leal, 2005.:12)

A grandes rasgos, la Política de Vivienda en España se ha caracterizado en las últimas décadas por una continuidad en las medidas, figuras y formas de intervenir. Aunque tienen lugar transformaciones importantes en los últimos años en los objetivos e instrumentos de esta política, se trata en general de una política de vivienda sin rupturas (Leal 2005). Varios son los aspectos que de manera general definen la política de vivienda en nuestro país:

Por un lado, el fomento del acceso a la propiedad frente a la alternativa del alquiler³⁹. Para Carme Trilla el aumento de la propiedad ha sido el fruto de una política de discriminación positiva neta hacia esta modalidad (Trilla, 2001). Se ha llegado a plantear que el elemento diferencial de mayor número de hogares o viviendas principales en régimen de propiedad entre el sur y el resto de países europeos se debe a una ‘cultura de la propiedad residencial’ más arraigada. Pero la idea que subyace en esta tesis y que se defiende, es que si bien ciertas prácticas o comportamientos residenciales y sociales pueden llegar a convertirse en elementos comunes y que hacen que se conviertan en algo más amplio como ‘cultura diferenciada’, dichos comportamientos no se derivan sino de estímulos institucionales. Efectivamente, la política de vivienda ha jugado un papel clave en el desarrollo de la propiedad residencial.

³⁷ Aspecto que se evidenciará más adelante en el análisis de las diversas políticas de vivienda para jóvenes que se desarrollan en las diferentes Comunidades Autónomas.

³⁸ *Housing Statistics in the European Union*. Income and Living Conditions.

³⁹ Otro de los aspectos que distancian a España de la mayoría de los países europeos es la práctica inexistencia de alquiler social (que representa tan solo para el año 2013, y según datos del EUROSTAT, el 2,8% del total de viviendas en alquiler, que contrasta con el 32% que suponen en Países Bajos). Las inversiones públicas en vivienda en nuestro país no han contemplado en ningún momento una oferta consistente de alquiler social.

Es cierto que el acceso a la vivienda en propiedad en nuestro país puede venir ligado a una aspiración o deseo de seguridad y de formación de un patrimonio familiar. Pero este deseo tiene lugar en una sociedad de lazos familiares más fuertes en donde hay una mayor implicación de la familia y de la sociedad civil en la provisión de un servicio tan necesario como es la vivienda, y que viene a suplir la menor intensidad de la intervención del Estado.

En este sentido me parece muy acertado el esquema que realiza Jesús Leal Maldonado para aproximarse a la definición del 'diferente modelo residencial' (Leal, 2004) de los países del sur de Europa. Esta idea ya se ha defendido en una parte anterior de la tesis, pero me parece fundamental recalcarla como paso previo al análisis de la política de vivienda general y para jóvenes que se realiza más adelante en el texto. Este autor parte de las aportaciones o mejor dicho, perspectivas que en el análisis de la tenencia de la vivienda realizaron es su momento Forrest, Murie y Williams (1990). Tras repasar brevemente las dos primeras perspectivas, que tienen que ver más con la propia decisión de los individuos dentro de lo que se puede denominar 'acción racional' en base a una serie de preferencias, se centra en las dos últimas perspectivas de las cuales me quiero también hacer eco: *"...la tercera aproximación considera que la propiedad de vivienda tiene relación con las diferencias entre el sector público y el sector privado, lo que se entiende en países en los que la mayor parte de las viviendas en alquiler son de titularidad pública y se ocupan en alquiler. La cuarta perspectiva considera que la estructura de la tenencia esta predeterminada por el sistema económico capitalista, dentro de esta visión la vivienda se considera un bien de consumo y como tal las decisiones que lo caracterizan están sometidas a la lógica del capital. La intervención del estado produciendo viviendas fuera del mercado (desmercantilizadas) para poder facilitar el acceso de los hogares de renta más baja constituiría un complemento imprescindible dentro del sistema"*. (Leal, 2004.:15).

Estas dos últimas perspectivas son las más adecuadas ya que están hablando no solo de la existencia sino además de la influencia del Sistema de Provisión Residencial, conformado por el sector privado y por el sector público (es más, el primero dejado 'campar libremente' por el segundo), que explicaría las diferencias existentes entre la propiedad y el alquiler. Como señala Balchin, son *"las fuerzas del mercado y las intervenciones gubernamentales los instrumentos de la determinación de la dimensión específica de cada una de las estructuras de tenencia en los países económicamente avanzados"* (Balchin.:1996:11). Es más, este autor plantea la cuestión del grado de correlación entre la orientación política e ideológica de los gobiernos y las estructuras de vivienda: *"...el sistema sociopolítico que opera en cada país ofrece la base sobre la que se desarrollan las relaciones entre el mercado y política"* (Ibíd.:1996:11).

Son varios los ejemplos que se pueden poner en este sentido. Uno de los más conocidos es el famoso lema thatcheriano '*tennants right to buy*'. Durante el gobierno de Margaret Thatcher se revirtió buena parte de los principios que habían inspirado las políticas laboristas de

posguerra y tiene lugar de esta manera una liberalización sin precedentes en las políticas de vivienda en el Reino Unido, uno de cuyos máximos exponentes es la privatización forzosa del patrimonio residencial de las entidades locales mediante el reconocimiento de una opción de compra en condiciones favorables a los ocupantes de vivienda social⁴⁰.

Más cerca, en España, el ministro franquista de vivienda, el falangista José Luís Arrese, afirmó en 1957 “Queremos un país de propietarios y no de proletarios”. Este *leitmotiv* transformó por completo el mercado inmobiliario español. Recordemos que en la década de 1950 lo habitual aún era vivir en alquiler: el 51´4 % de los hogares vivían bajo este régimen de tenencia. Sin embargo en 1970 este porcentaje disminuyó al 30,1 %⁴¹.

Hay pues una clara intención por parte del Estado de fomentar la propiedad con el objeto de disminuir la conflictividad social, logrando la continuidad laboral de trabajadores que se encuentran en situaciones precarias a través de la exigencia de tener que estar pagando una hipoteca todos los meses bajo la amenaza de perder la inversión realizada (Leal, 2004). Esta intención se muestra de forma clara en España en la década de los sesenta del pasado siglo XX en el momento en que *“las reivindicaciones de los barrios de vivienda pública en alquiler plantean un serio problema de orden público al estado franquista debido al deterioro prematuro de sus viviendas. La respuesta fue un giro total en la promoción pública con el abandono de la producción de viviendas en alquiler para concentrarse en la producción de viviendas para la venta y en la enajenación progresiva del patrimonio público existente, este cambio acelera el crecimiento de la tenencia en propiedad”*. (Leal, 2004:16).

El otro aspecto definitorio al que me quiero referir de la política (de vivienda) en nuestro país, es la consideración de la vivienda como un medio para impulsar la economía, convirtiéndose el parque de viviendas español de esta manera en uno de los más grandes de Europa en relación con el número de hogares e individuos residentes en el país. Tal y como señala Jesús Leal, *“nuestro país tiene en la actualidad un parque de viviendas que podríamos calificar de sobredimensionado en relación al número de hogares, con 1,46 viviendas por cada hogar, y elevado en relación a su población, con 50,56 viviendas por cada cien habitantes”*. (Leal.: 2006: 451). El énfasis puesto al impulso de la producción de vivienda se ha debido a *“su fuerte influencia sobre gran otros sectores productivos y por su uso intensivo de mano de obra,*

⁴⁰ Se puede decir que lo que está detrás de la venta sistemática del patrimonio de vivienda social en el Reino Unido a partir del decreto del “right to buy” aplicado a los inquilinos del extenso parque de viviendas sociales británico y en concreto del parque de viviendas de Londres, extensivo a la venta o transmisión de las viviendas públicas a las Housing Associations, es tratar de impulsar el abandono de la gestión pública del patrimonio de vivienda. Este abandono implica la transmisión de paquetes de vivienda a las privadas y las entidades sin ánimo de lucro. Este impulso responde a una profunda desconfianza en la eficiencia de la gestión local que caracterizó especialmente al gobierno de Margaret Thatcher.

⁴¹ Tomado de Julio Rodríguez López “La política de vivienda. Evolución reciente y aproximación al caso de España”, en Instituto de Estudios Fiscales. Septiembre 1994

debido sobre todo a la baja tecnificación del sector en relación con otros sectores industriales” (Leal.:2005:12).

Aún más, en nuestro país la vivienda se ha convertido en un activo de inversión seguro, con rendimientos superiores a los que se podían obtener en otros mercados. Para Julio Tejedor la administración pública fomentó esta ‘cultura’ con desgravaciones fiscales importantes para aquellas situaciones de reinversión de lo obtenido por la venta de la vivienda habitual en la adquisición de otra vivienda mejor (Tejedor, 2010). Este carácter especulativo de la vivienda está, además, en la base de algunos de los problemas actuales en torno a la vivienda: *“La vivienda adquirió así una faz especulativa, una dimensión financiera, que estaría en la base de algunos de los problemas actuales. La vivienda y el suelo se convirtieron en los últimos años en una suerte de mercado de futuros en el participaba toda la sociedad, con excepción de los que no podían hacer frente al coste de adquirir su primera vivienda. Y este mercado de futuros, esa burbuja fruto de la expectativa, alimentada desde lo público, la banca, los promotores inmobiliarios y las autoridades reguladoras, ha explotado”* (Ibíd.:2010:87).

Por último, no se puede desligar la Política de Vivienda de la Política de Suelo, ya que sin el soporte físico o materia prima básica, que es el suelo, no podría existir la vivienda como producto inmobiliario final (Roger Fernández, 2010) y de esta manera dar satisfacción a las necesidades de demanda. Por tanto, uno de los objetivos de la política de suelo y de vivienda debe ser el establecimiento de los mecanismos jurídicos y económicos necesarios para producir/obtener suelo suficiente sobre el que poder construir vivienda social⁴², o al menos la obtención de solares a unos precios que puedan asegurar la construcción de viviendas a unos precios asequibles y razonables. Pero como apunta Jesús Leal: *“se dan una serie de constantes en los países del sur que hay que tener en consideración. Una de ellas ha sido, durante un buen número de años, la incapacidad de la política de suelo para poder dar respuesta a la gran demanda de viviendas, lo que se traducía en un desarrollo de viviendas en suelos sin calificar o que estaban atribuidos para otros usos”* (Leal.:2005:13).

El problema del suelo en España ha sido y sigue siendo un elemento fundamental de las políticas de vivienda *“por la escasa disposición de recursos públicos de suelo y de instrumentos que puedan facilitar la formación de un patrimonio de suelo público”* (Ibíd.:2005:13). Los modelos de desarrollo urbano que marcan los procesos y dinámicas de las ciudades de nuestro país, se derivan así de los mecanismos de producción de suelo, que a su vez se enmarcan en las singularidades y concepciones del Sistema Jurídico-Urbanístico español (Tejedor, 2010; Roger Fernández, 2010).

⁴² Recordemos que el disponer de vivienda protegida y, en consecuencia de suelo apto para la promoción de ésta, aparece como mandato constitucional en su artículo 47, al establecerse como un derecho fundamental que las administraciones públicas deben satisfacer , junto a la obligación complementaria de impedir la especulación del suelo .

La “Ley del Suelo de 1956” (Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana) es el cimiento de todo el sistema urbanístico español y en definitiva, de las políticas de vivienda. Para Josep Roca, con la aprobación de la primera ley de suelo se empieza, además, a sentar las bases de lo que el autor denomina “incipiente relación entre vivienda y urbanismo” (Roca Cladera, 2010), aun siendo mercados muy diferenciados (Rodríguez López, 2010). Una ley que con sus sucesivas revisiones (la de 1976; la de 1990, texto refundido en 1992, y la de 1998) ha estado vigente en todo el Estado español⁴³, al menos hasta la reforma de 2007⁴⁴.

Estos elementos diferenciales del modelo de vivienda del sur de Europa (la vivienda entendida como ‘motor’ de crecimiento económico; política de suelo y fomento de la propiedad como régimen de tenencia dominante) no serían sino el resultado lógico, como apunta Allen (2004), de una continuidad en la políticas de vivienda a lo largo de más de cinco décadas. Unas políticas de vivienda que por otra parte (como ya se ha señalado en su momento) son propias de Estados de Bienestar familialistas, como es España, en el que la intervención del Estado en vivienda es escasa, El Mercado juega un papel dominante, generando profundos desequilibrios y en el que una parte de las ayudas de acceso a la vivienda proviene del entorno familiar.

1.7.2. Jóvenes, transición a la vida adulta y Sistemas de Bienestar: la interrelación entre el ciclo del hogar y la vivienda como marco para la construcción de tipologías residenciales.

Los factores que pueden incidir, y por tanto, dar cuenta del progreso y evolución de la transición a la vida adulta, no son fácilmente identificables pues en ellos se suceden, intercambian y conjugan diferentes elementos que determinan la naturaleza del fenómeno y que dependerán al mismo tiempo de específicas estructuras. A ello se le debe sumar la relevancia que parece estar adquiriendo en la actualidad la desestandarización de las transiciones y los procesos de individualización para posibles explicaciones acerca de la emancipación residencial. En otras palabras *“los procesos hacia la vida adulta pierden sus características comunes y, por otro, la forma en que las distintas fases de la vida se superponen las unas a las otras hacen más compleja su diferenciación. Ambos procesos implican unas trayectorias vitales individualizadas que no siguen los modelos habituales. Estas características*

⁴³ Desde la aprobación de la actual constitución del 78, las Comunidades Autónomas tienen la competencia exclusiva en materia de Urbanismo y Ordenación del Territorio, de modo que en la actualidad hay ya un número significativo de ellas que disponen de un marco normativo en materia de Urbanismo distinto y diferente del Estatal, que tiene carácter supletorio.

⁴⁴ Por iniciativa de la que era ministra de vivienda por aquel entonces, María Antonio Trujillo, el 1 de julio de 2007 entró en vigor la *ley 8/2007 del Suelo*, que sustituye a la *Ley 6/1998 de Régimen del suelo y Valoraciones*. Entre las principales novedades de la nueva ley, destaca el mandato para que las administraciones reserven del 30% del suelo residencial de las nuevas unidades de actuación para viviendas sujetas a un régimen de protección pública, viviendas protegidas, permitiendo que la legislación fije o permita “excepcionalmente una reserva inferior para determinados municipios o actuaciones, siempre que, cuando se trate de actuaciones de nueva urbanización, se garantice en el instrumento de ordenación el cumplimiento íntegro de la reserva dentro de su ámbito territorial de aplicación y una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social”. (art. 10 b)

comunes hacen más complejo el análisis del fenómeno...” (Méndez, Abad y Echaves, 2015: 162).

No obstante, aún a pesar de reconocer la existencia de la heterogeneidad de los posibles modelos, puesto que son múltiples las variables explicativas que pueden escogerse para el análisis, es factible, aunque la tarea no está exenta de considerables retos teórico-metodológicos, encontrar interpretaciones adecuadas en base a la concreción factorial para la consecución de marcos explicativos dotados con cierto carácter homogéneo. En este sentido, el sistema residencial (mercado y política), dependientes de los regímenes de bienestar en los que se contextualizan, regímenes que por otro lado, *“establecen la distribución de responsabilidades entre el estado, la familia y el mercado en orden a la satisfacción de las necesidades sociales”* (Patón Casas, 2007: 524), pueden estar influyendo en la manera en la que los jóvenes se independizan de sus hogares de referencia para el logro de proyectos de vida autónoma. La vivienda se convierte así en el nexo de unión y soporte fundamental entre los individuos y sus ciclos vitales y su relevancia vendrá producida social y políticamente por las estructuras de bienestar para en definitiva, construir tipologías residenciales determinadas.

Emancipación residencial, transición a la vida adulta y sistemas de bienestar.

Tal y como se termina de señalar, el propio sistema de bienestar puede explicar, desde una determinada perspectiva, los procesos de emancipación residencial y de transición a la vida adulta. Ello es posible porque los ciclos del hogar y las variables residenciales pueden verse afectados, principalmente, por las condiciones materiales de aquellos que protagonizan mencionados fenómenos. A priori, la relación causal entre el hecho de abandonar la vivienda familiar y la permanencia de unos marcos de desarrollo estatales concretos, pudiera no parecer evidente, pero sí la interacción entre las condiciones materiales de los ciudadanos y dicho régimen bienestar. De esta manera, las estrategias y predisposiciones actitudinales y culturales de los jóvenes y sus familias dependen de los recursos materiales disponibles *“en primer lugar, porque parece claro que las condiciones de orden material operan siempre como condición sine qua non para la emancipación, al definir el marco efectivo de oportunidades de alcance. En segundo lugar, porque los sistemas de bienestar –los esquemas institucionales y las políticas públicas- no sólo establecen los límites en cuanto a las posibilidades materiales para la cobertura de las necesidades, sino que también contribuyen a definir el espacio en el que pueden surgir y desarrollarse expectativas que se refieren a los modos alternativos de satisfacción”* (Patón Casas, 2007: 524).

Pero es necesario volver a insistir en la supeditación de los valores y las actitudes a los recursos materiales dependientes de los esquemas de bienestar. Ciertamente es que las transiciones realizadas por los jóvenes pueden verse afectadas por ciertos mecanismos culturales que

operan subjetivamente y que son herederos de tradiciones y procesos históricos y familiares determinados, pero éstos y sus posibilidades de desarrollo dependerán de las disposiciones y expectativas materiales. Se da así, la conjunción de estrategias familiares que guían las dinámicas emancipatorias, pero cuya existencia se relaciona con un Estado que minimizado en materia de políticas de vivienda y bienestar social (ante el avance de la lógica mercantil en la provisión de vivienda), cargan a los núcleos familiares de responsabilidades institucionales, creando una “cultura de la emancipación”, ya que los valores, transmitidos culturalmente, determinan pautas transicionales específicas que responden y son consecuencia de la combinación de multifactores históricos, y fundamentalmente, gubernamentales e institucionales que cristalizados en políticas y sistemas residenciales, dan razón de los recursos materiales como base de los procesos juveniles de transición a la vida adulta.

Es en este planteamiento cuando adquiere sentido hablar de las oportunidades y posibilidades de emancipación, *“situando así el centro de nuestras reflexiones en los obstáculos y las barreras de orden material. Barreras y obstáculos que restringen la capacidad de optar por unos u otros cursos alternativos de acción y dificultan, pues, el desarrollo de unos u otros universos de expectativas en unos u otros contextos institucionales y sociales”* (Patón Casas, 2007: 526). Con ello no se resta relevancia a las predisposiciones actitudinales de los actores, pues ante los mismos contextos y las mismas condiciones, las respuestas a la emancipación se tornan heterogéneas, ni tampoco obviar el hecho de la complejidad que se haya detrás de la constatación negativa a un proceso generalizado de convergencia en los fenómenos de transición a la vida adulta, sin embargo, lo material estructura la acción; es el punto de partida de donde nacen las disposiciones valorativas de los jóvenes que, condicionadas por los contextos, generan expectativas divergentes, pues *“el conjunto de los recursos que los gobiernos puedan dedicar –y las medidas que puedan articular- para atender las necesidades de los jóvenes y para eliminar las barreras y los obstáculos que dificultan la ampliación de sus expectativas, serán siempre un elemento clave a tener en cuenta”* (ídem).

Por tanto, son los regímenes de bienestar los que promueven tipologías diversas en los procesos de emancipación, siendo los recursos materiales y el grado de satisfacción de las necesidades y derechos sociales los que dibujan modelos transicionales determinados. Modelos que por otro lado, se interrelacionan con, y son el resultado de específicas predisposiciones culturales a modo de marcos de acción individual, familiar y social, referentes *“al modo en el que los diversos esquemas de bienestar establecen los patrones para la satisfacción de las necesidades sociales y al grado (en el que) los diversos sistemas promueven –o inhiben- la emancipación juvenil temprana* (comprobándose que) *allí donde el estado de bienestar no ha desarrollado un sentimiento de responsabilidad pública sobre las necesidades transicionales de las personas jóvenes, son las familias las que acostumbran a hacerse cargo de*

su satisfacción...Así, la decisión de prolongar la permanencia en el hogar familiar de origen...puede fundamentarse en condicionamientos y factores de tipo cultural...Pero...debemos tender a pensar que estas actitudes son normalmente expresión y reflejo de limitaciones de carácter objetivo: de la estrechez del marco efectivo de oportunidades ofrecido por el sistema de bienestar y de las barreras que consiguientemente se interponen al desarrollo y la ampliación de las expectativas juveniles” (Patrón Casas, 2007: 529). De esta manera, y a continuación se argumenta, dentro de los factores y recursos disponibles considerados en los procesos de emancipación residencial, el mercado y las políticas de vivienda, dependientes de los regímenes de bienestar y generadores de contextos materiales concretos, ejercen un impacto evidente y diferencial en las posibilidades para la formación de nuevos hogares (Patrón Casas, 2007).

Políticas de vivienda y procesos de emancipación residencial

Para medir la relevancia específica de las políticas de vivienda en la independencia habitacional juvenil, (Patón Casas, 2007), debe relacionarse la función social de los regímenes de tenencia y las dificultades en el acceso a la vivienda; una incorporación a la realidad residencial, por otro lado, limitada, en el caso de los países del sur de Europa, por una extensión desmedida de la propiedad como forma dominante de tenencia y que sitúa al costoso crédito hipotecario como mecanismo fundamental de financiación de los bienes inmuebles.

No obstante, estos factores, unidos al retraso de la emancipación y a una realidad demográfica caracterizada por bajas tasas de fertilidad, no deben interpretarse desde una perspectiva cultural en la que los gustos se posicionan como elementos vertebradores y articuladores de la acción. Por el contrario, entre otros aspectos, *“la opción por la tenencia en propiedad está más relacionado con el tipo de sistema de bienestar que los caracteriza que con pretendidas preferencias y predisposiciones culturales arraigadas”* (Patón Casas, 2007: 537). Si bien es cierto que pueden existir percepciones sociales generalizadas en torno a las virtudes de la propiedad como reflejo de un estatus socioeconómico estable y aventajado y como forma segura de inversión, transmitida por medio de una socialización estratégico-familiar, éstas son el reflejo de las características y recursos derivados de ciertos regímenes de desarrollo en donde se enmarcan políticas de vivienda determinadas. Efectivamente, *“el sistema de bienestar se correlaciona de forma muy clara con los diferentes regímenes de propiedad y con las oportunidades de emancipación juvenil en lo que respecta al área mediterránea, (pero) la situación no es tan clara en lo que se refiere al resto de países y sistemas de bienestar”* (ibídem: 538).

Ello se debe a la multiplicidad y heterogeneidad referida a los regímenes de tenencia en torno a la propiedad en otras áreas geográficas europeas que oscilan entre la postergación de la misma, como resultado de un proceso evolutivo, normalizado socio-subjetivamente, al que se llega en determinados ciclos vitales, –en el caso de los países nórdicos, a excepción de Noruega, y contextos centro europeos- y la extensión de esta forma de tenencia, reflejo del acceso generalizado a las concesiones hipotecarias (Irlanda y Noruega), que en definitiva, muestran unas pautas de independencia juvenil no fácilmente dispuestas a ser categorizadas. Sin embargo, esta dificultad metodológica y conceptual parece resolverse en este conjunto de países, y por tanto, confirmando la correlación positiva, -también verificada en la Europa del sur- entre políticas de vivienda, regímenes de tenencia y los procesos de emancipación (y formas de convivencia) (Jurado, 2003) y transición a la vida adulta, a tenor de la relevancia del alquiler social como una de las expresiones de la políticas residenciales, permitiendo *“situar las políticas de vivienda social –con relativa independencia respecto del sistema de bienestar considerado globalmente- en un lugar de centralidad como marco explicativo de las correlaciones y discrepancias observadas para este conjunto de países”* (Patón Casas, 2007: 539).

Salvo divergencias muy específicas, el alquiler social es claramente una opción adecuada para impulsar institucionalmente las aspiraciones juveniles de una vida habitacional autónoma e independiente, pues a medida que aumentan las ayudas destinadas a esta forma de tenencia, los procesos de emancipación se tornan rápidos y tempranos; realidad propia del norte de Europa que contrasta, claramente, con los países del área mediterránea *“ donde el sistema de bienestar se corresponde con un determinado régimen de propiedad...con una emancipación juvenil muy tardía (y) la presencia del alquiler es mínima...viniedo a reforzar el marco explicativo (del) retardo en la emancipación residencial de los jóvenes “* (Patón Casas, 2007: 540). En este sentido, y de nuevo, parece que los recursos disponibles y las expectativas materiales, traducidos en políticas públicas de acceso a la vivienda, podrían explicar la naturaleza de los fenómenos transicionales, conformando realidades homogéneas dentro de categorías tipológicas fundamentadas en la heterogeneidad.

La dinámica del sistema de provisión de vivienda: estructuras demográficas y transformaciones en el comportamiento residencial.

Pese a las características descritas, y aún a pesar de la confirmación, en las páginas precedentes, de interacciones entre el régimen de bienestar y el sistema residencial, y la manera en la que se provee de vivienda a los jóvenes por medio de la estructuración de mecanismos institucionales para la definición de los procesos de emancipación y transición a la vida adulta, sería ingenuo no contemplar la potencialidad de las dinámicas experimentadas por los fenómenos descritos para progresiones temporales no estáticas. No es incompatible, así, la

identificación de un sistema residencial propio con la capacidad mutable de éste, especialmente si algunas de las variables que configuran su naturaleza (las necesidades de vivienda y su demanda), son protagonizadas, fundamentalmente, por determinados grupos de edad y son susceptibles de transformaciones concretas.

Necesidades y demanda residenciales, que por otro lado, parecen estar interrelacionadas con los cambios atribuidos a las dinámicas demográficas, presentando un enfoque integrador para el análisis habitacional, en donde por ejemplo, se constata que *“los cambios en las estructuras demográficas afectan el nivel de demanda agregada del sistema, pero también influyen en algunos indicadores cualitativos como la tenencia”* (Módenes, Fernández- Carro y López Colás, 2013: 6) y más concretamente, *“la expansión de la propiedad en las décadas recientes (en la Unión Europea) tiene que ver con su papel como paliativo de algunos de los efectos negativos del envejecimiento...(donde) el patrimonio acumulado en la vivienda por los ancianos puede justificar una menor preocupación de los gobiernos por el gasto en pensiones u otros sistemas. Por tanto, envejecimiento y fomento público de la propiedad serían evoluciones paralelas...”* (Módenes y López Colás, 2012: 17). De tal modo que para analizar las distintas variables residenciales, no podemos perder de vista el dinamismo demográfico, pues las transformaciones futuras de las primeras, dependerán, en parte, de la estructura poblacional; estructura que nos indica, a su vez, la relevancia del análisis generacional para la tarea que ahora nos ocupa, en donde ahora sí, los jóvenes se posicionan estratégicamente como sujetos sociales activos básicos en los procesos de cambio de los comportamientos residenciales futuros.

La explicación a ello la encontramos fácilmente en el hecho de constituirse como colectivo altamente móvil que desarrolla ciertos mecanismos de resiliencia ante las formas de provisión habitacional dominantes. Dicho de otro modo, *“las generaciones más jóvenes, que tienen una probabilidad más alta de (intentar) acceder a una vivienda, tienden a desarrollar nuevos comportamientos y hábitos, que después se vuelven normales para todos conforme las generaciones van aumentando de edad”* (Módenes, Fernández- Carro y López Colás, 2013: 7). En el caso de España, esta afirmación podría confirmarse por medio de pequeñas variaciones en los regímenes de tenencia y traducidos en un incremento porcentual del alquiler en los hogares jóvenes, siendo la propiedad la forma dominante, aunque *“contingente, y, en teoría al menos, reversible”* (Módenes y López Colás, 2012: 20). Eventuales realidades que pueden estar indicando *“nuevas estrategias residenciales alternativas a la mayoritaria...en combinación con el retraso de la emancipación, la pareja como forma principal de convivencia y la ayuda de los padres”* (ibídem: 21).

Lógicamente, la tarea de encontrar evidencias empíricas sobre la posible transformación del sistema residencial español resulta muy compleja y aún hoy, seguimos sin poder afirmar que

nos encaminamos hacia un nuevo régimen contextual (Módenes y López-Colás, 2012), sin embargo, y retomando hilo argumentativo inicial, las respuestas demográficas, los comportamientos residenciales y fenómenos como el de la emancipación residencial y sus dinámicas de cambio inherentes, deberán interpretarse como resultado medible de los dispositivos institucionales.

1.8. El retraso de la emancipación residencial en España como una estrategia familiar.

El retraso de la emancipación residencial en España (y como consecuencia de ello el ‘alargamiento de la juventud’) es un hecho irrefutable que cuenta con sobradas evidencias empíricas. Los jóvenes permanecen durante más tiempo en casa de sus padres o en sus hogares de origen y posponen la decisión de establecerse de manera autónoma (residencialmente hablando). El proceso de emancipación residencial en nuestro país se ve influido tanto por el mercado laboral como por el Sistema de Provisión de Vivienda en el que se inserta. Comprobar este hecho es el objetivo central de la presente tesis. Junto a la naturaleza del mercado laboral, el mercado y la política de vivienda (como dos elementos del sistema de provisión), se convierten en dispositivos institucionales que estarían condicionando tanto el momento (la edad) en el que los jóvenes abandonar el hogar (y vivienda) de los progenitores, como la intensidad con la que lo hacen. Y junto a estos dos dispositivos, aparece otro elemento clave: La Familia.

Es indudable la existencia de un Sistema de Bienestar propio de los países del sur de Europa, en el que la intensidad de intervención de cada uno de los elementos que lo conforman y la relación entre ellos, tiene expresiones diferentes a las que se dan en otros países europeos. En estas sociedades del sur del continente existe una mayor intervención familiar y la actuación del Estado es más débil. Esto aparece claramente expresado en la dimensión de la inversión pública en la provisión de los bienes y servicios que constituyen la esencia de ese Estado de Bienestar, como es el caso de la vivienda. En España, la provisión vivienda se organiza mayoritariamente en base a los mecanismos que establece el mercado, generándose un stock residencial con características muy concretas y que dan lugar a profundos desequilibrios y desigualdades en el acceso. En cambio, la intervención del Estado es escasa, lo que significa que la política de vivienda no queda sino relegada a un segundo plano. De esta forma, ante las inequidades generadas por un mercado muy especializado y la existencia de políticas poco desarrolladas y a todas luces insuficientes, parte de las ayudas al acceso a la vivienda en nuestro país provienen del entorno familiar.

El acceso al mercado residencial se produce por primera vez cuando se abandona la vivienda de los padres (Cortés, 1995). En esta etapa lo normal es que se haya producido la entrada en el

mercado laboral, pero las condiciones de muchos jóvenes en el mismo suelen ser bastantes precarias, tanto por el nivel de salarios como por la falta de estabilidad (cuando no están parados). Si a esto le añadimos los elevados precios de la vivienda en el mercado, se entiende que la solidaridad familiar haya sido un recurso tan imprescindible (Bonvalet, 1991). El apoyo económico y también moral de los padres (de la familia) ha sido fundamental para llevar a cabo la emancipación residencial de los hijos (Gaviria, 2007). Pero la solidaridad familiar no se restringe a transferencias monetarias y a otro tipo de ayudas en el momento en el que el hijo abandona el hogar y la vivienda de los padres, antes de que eso se produzca, la solidaridad de las redes familiares se plasman en la decisión de postergar la salida de los hijos del hogar familiar hasta que las circunstancias sean las adecuadas. De esta forma, el retraso de la emancipación residencial en España habría que encuadrarlo o entenderlo como una estrategia de padres y de hijos, esto es, como una *estrategia familiar* ante contextos adversos: mercado laboral precario, mercado de vivienda que genera desigualdades y desequilibrios en el acceso, y ante la escasez de políticas de vivienda dirigidas a la juventud.

La aplicación de la noción de *comportamiento estratégico* a la institución familiar permite a Garrido Medina y Gil Calvo definir las estrategias familiares como “*aquellas asignaciones de recursos humanos y materiales a actividades relacionadas entre sí por parentesco (consanguíneo y afín) con el objeto de maximizar su aptitud para adaptarse a entornos materiales y sociales*” (Garrido y Gil Calvo, 1993:15). Esta definición pivota en torno a los ‘recursos tácticos’ y los ‘objetivos estratégicos’ de las familias. Mientras que los recursos son los bienes con los que cuenta la familia y las actividades que pueden realizar con ellos, los objetivos de la actividad familiar se entenderían como “*la búsqueda del mayor y mejor éxito (cuantitativa y cualitativamente definible) en la adaptación del entorno*” (Ídem). Que pueda afirmarse que existen estrategias familiares va a depender de la capacidad de las familias para adaptarse al entorno y, en esta adaptación, el margen de los ‘recursos tácticos’ va a ser esencial (Garrido y Gil Calvo, 1993).

La pregunta ahora es, ante contextos adversos, ¿realmente pueden existir estrategias? ¿Las fuertes limitaciones objetivas constriñen tanto el margen de elección que la capacidad de maniobra es prácticamente nula, o por el contrario las familias siempre dispondrán de recursos y alternativas (por muy restringidos que sean) para adaptarse a las limitaciones que impone el contexto? Ante este debate, los autores no niegan las limitaciones del entorno, pero a pesar de que éstas sean muy fuertes (que lo son), sostienen que las familias siempre contarán con cierto margen de acción y capacidad de maniobra: “*En este sentido, y aún dentro de amplios márgenes de variación histórica, siempre hay fuertes limitaciones objetivas, de naturaleza estructural (sea material o social), que constriñen el margen de elección que les queda abierto a las familias...Pero por rígidas que sean estas restricciones deterministas, y tanto si proceden*

del ambiente físico como de la estructura social, el caso es que a las familias siempre les queda algún margen de maniobra, por estrecho que sea, para adaptarse a las limitaciones impuestas por el entorno” (Garrido y Gil Calvo, 1993:16).

El simple hecho de decidir entre hacer algo o dejar de hacerlo es ya una opción, implica cierto margen de acción y cierta elasticidad. Decidir no tener hijos, o si se tienen, cuántos, sería un claro ejemplo de comportamiento estratégico. Son decisiones que, por muy pequeñas que sean, se toman, dicen, con cierta libertad y *“sin tener que obedecer ciegamente a fuerzas deterministas de naturaleza cultural o económica...En suma, todas las familias por muy constreñidas que estén por la necesidad física, disponen de recursos y alternativas que administran con su mejor voluntad para sacar partido a la escasez. Y en tanto que lo hagan, y en la medida en que se tomen con algún margen de libertad, es que adoptan estrategias”* (Ibídem: 17).

Pero aquí, inevitablemente, surge una controversia que nos lleva a plantearnos la propia naturaleza del concepto *de estrategias familiares* y el contexto en el que surge. No se negará la existencia de estrategias familiares, al contrario, es un concepto que se quiere aplicar al proceso de emancipación residencial, pero quizá matizando algunos aspectos, como puede ser la supuesta *libertad* del comportamiento estratégico de las familias. En primer lugar, el concepto de estrategias familiares tiene más sentido, tanto en su desarrollo teórico como en su aplicación (al menos para la constatación del retraso de la emancipación), en sociedades mediterráneas denominadas ‘familistas’, donde la solidaridad y los lazos familiares son más fuertes (Reher, 1996 y 1998; Van Every, 1999; Requena, 2006), y en donde la institucionalización de familia y el papel que juega ésta en la provisión de ciertos bienes y servicios es fundamental (Sarasa y Moreno, 1995; Flaquer, 2002a y 2002b). No se está diciendo que en otras sociedades del centro y del norte de Europa, no existan comportamientos estratégicos llevados a cabo por familias. Por ejemplo adelantar o anticipar la ruptura de la dependencia familiar, también puede ser considerado como tal. Pero las *estrategias familiares* en las sociedades del sur del continente se explican precisamente o se ubican en Sistemas de Bienestar muy concretos, con una preponderancia clara del Mercado y con un Estado mucho más débil en lo que a sus políticas públicas de diversa índole se refiere (Rodríguez, 2009). Es en este contexto de mayor debilidad del Estado social, donde la familia adquiere importancia como pilar fundamental del Régimen de Bienestar. Y esto nos lleva a la segunda cuestión: la denominada libertad en el comportamiento estratégico de las familias en España.

No es lo mismo la libertad en ciertos contextos políticos y socioeconómicos que permiten anticipar la salida del hogar familiar, formar uno propio y así adelantar el momento de tener hijos (y la decisión en cuanto al número) que aquel margen de libertad en otros que hace que la estrategia consista en postergar la salida del hogar de los padres y que el primer hijo se

tenga a edades cada vez más avanzadas. Por tanto, estaríamos ante márgenes de maniobra muy diferentes. Así, es posible que las acciones de las familias en ciertas sociedades, como la española, se lleven a cabo sin libertad, esto es, son estrategias familiares muy concretas derivadas de la estructura material y social. Pero poner en entredicho la noción de libertad en los comportamientos estratégicos, no implica negarlos, al contrario, el proceso de emancipación residencial (su retraso) es una estrategia en nuestro país de padres y de hijos (familiar) a pesar de que este retraso no suponga libertad de acción, sino más bien una maniobra dada las fuertes restricciones contextuales. Veamos a continuación la aplicación del concepto de estrategias familiares a un proceso como es la emancipación residencial.

Se apuntaba antes que el retraso de la emancipación residencial en nuestro país es una estrategia de padres y de hijos. Y esto debido a que la estrategia *sucesoria* de los padres (que intentan conseguir la movilidad ascendente de los hijos y que se produce cuando, tras la emancipación, estos últimos adquieren un mayor status que los primeros) junto a la *emancipatoria* de los hijos (retrasando la decisión de romper con la dependencia familiar), conformarían una común estrategia familiar (Garrido y Gil Calvo, 1993; Gil Calvo 2002), que por otra parte, podría entenderse también como un retraso de la sucesión familiar: “(...) *entendida como una estrategia sucesoria de excepción, que resulta funcional y adaptativa en tiempos de reconversión y crisis social*” (Gil Calvo, 2002:7). Y si no es posible tal cosa (que los hijos alcancen un status mayor al de los progenitores), para muchas familias el que los hijos puedan reproducir su misma condición socioeconómica ya es un éxito (Gil Calvo, 2002). Pero en entornos cambiantes y de fuerte crisis⁴⁵, como la que actualmente vivimos, no es nada fácil conseguir esto. Al contrario, dada la coyuntura actual, las estrategias de ascenso o de reproducción estarían fracasando, pues no se produce sino una disminución del status económico y social de los hijos respecto al que poseen los padres, expuestos de esta manera a una mayor vulnerabilidad.

Pero el hecho de que estas estrategias estén fracasando en la actualidad, no significan que no se sigan intentando y que no aparezcan otras como respuesta ante el advenimiento de la adversidad. Ante el bloqueo de la estrategia progenitora, las familias despliegan tres opciones (Gil Calvo, 2002) fácilmente identificables en nuestro país. En primer lugar, se estaría posponiendo cada vez más la decisión de tener hijos, lo que se traduciría en tasas de fecundidad cada vez más bajas. En España, esto es un hecho: con tasas de las más recudidas de Europa. En segundo lugar, y cuando se tienen hijos (y con el objetivo de asegurar la buena posición de los mismos en la nueva sociedad post-industrial y de la información), los esfuerzos

⁴⁵ Para Enrique Gil Calvo, una de las principales razones del fracaso de estas estrategias familiares es la desestructuración post-industrial y la nueva división del trabajo resultante de la ‘reconversión tecnológica’ “*que ha destruido el tejido ocupativo en que se insertaban las familias, por lo que sus hijos no pueden sucederles heredando sus mismos puestos de trabajo, que están caducando, se devalúan hasta amortizarse o ya se han extinguido... lo que implica discontinuidad sucesoria, degradación del status y desclasamiento social*” (Gil Calvo, 2002:7).

familiares se intensificarían y se dirigirían a proporcionar a los hijos la mejor educación y hasta edades más avanzadas (adquiriendo las máximas cualificaciones) lo que sin duda repercute en el retraso en el abandono del hogar de los progenitores. Pero el retraso en la emancipación residencial no es sólo una consecuencia del mayor tiempo dedicado a los estudios (permaneciendo en casa de los padres) para alcanzar el máximo nivel educativo, sino que constituye una estrategia en sí misma. No se puede negar que si los jóvenes (y sus padres) deciden prolongar su dependencia familiar es *“forzados por la necesidad material, que les impide hacerlo cuando querrían y les obliga a posponerlo hasta el momento en que puedan”* (Gil Calvo, 2002:1).

A fin de cuentas, emanciparse residencialmente implica la creación de un hogar, sea cual fuere la forma. Y para ello será necesaria una fuente de ingresos suficientes como para poder costearse el acceso a una vivienda, ya sea ésta en régimen de propiedad o en alquiler. El poseer trabajo es pues un requisito indispensable para poder emanciparse, si no se dispone de trabajo difícilmente un joven puede abandonar la casa de los padres (y en la actualidad este requisito adquiere un sentido dramático). Pero si se posee y el joven se emancipa (o se emancipa sin poseerlo), es cuando el sistema de provisión de vivienda se convierte en el principal hándicap, máxime si tenemos en cuenta que el tipo de emancipación que es aquí objeto de estudio, la residencial, implica necesariamente disponer de una vivienda para crear un hogar propio (familiar o no familiar), independientemente de que sea definitivo o no. De esta forma, el retraso en la emancipación ‘residencial’ en España puede entenderse como estrategia familiar (y residencial) de padres y de hijos ante contextos adversos que generan incertidumbre, y ante instituciones que son producto de esos contextos económicos, políticos y sociales, como es el sistema de provisión de vivienda, cuya naturaleza y sentido de la relación establecida entre de los elementos que lo componen (mercado y política), están generando desequilibrios y profundas desigualdades (debido a los elevados esfuerzos) en el acceso a un bien tan necesario como es la vivienda.

CAPÍTULO 2: LA EMANCIPACIÓN RESIDENCIAL DE LOS JÓVENES EN ESPAÑA (I): UN MODELO TERRITORIAL DIFERENCIAL.

Introducción.

Los cambios demográficos acaecidos en las últimas décadas en nuestro país, como el descenso del número de nacimientos y bajas tasas de fecundidad, han tenido fuertes repercusiones en la actual estructura poblacional, donde tiene lugar un claro declive del contingente juvenil a la par que aumenta la proporción de personas de más de 65 años. Esta dinámica demográfica, desde luego, no se va a ver mitigada por el actual contexto económico, político y social, que está haciendo que los jóvenes españoles salgan de su país hacia el extranjero en busca de trabajo y de mayores oportunidades. Junto a este fenómeno, se producen otros dos de suma importancia en cuanto a la implicación que tienen en la estructura demográfica: la reducción en la entrada de inmigrantes jóvenes y el aumento del retorno de extranjeros residentes en España a sus países de origen. De no corregirse estas tendencias, la desventaja poblacional en España por la pérdida de jóvenes será insalvable. El envejecimiento poblacional creciente significará un aumento muy significativo de población dependiente que a duras penas podrá ser 'protegida' por un contingente de población joven cada vez menor.

La actual crisis económica no está ayudando a mitigar estas tendencias y presagia un futuro incierto para la sociedad española en general y para los jóvenes en particular. El colectivo juvenil ha sido uno de los grandes afectados por la actual coyuntura socioeconómica, no obstante, su posición de desventaja en la estructura de la sociedad es endémica en nuestro país, su percepción de la incertidumbre y el 'riesgo' es constante. Así, desde hace décadas, se trata de un grupo que ha visto aumentado su nivel de formación y de estudios (y esto es un logro del conjunto de la sociedad), pero que se ha visto entorpecido para llevar a cabo de una manera no traumática el tránsito desde la etapa educativa a la etapa laboral. Hay pues una claro desajuste entre el sistema educativo y el mercado laboral, pero el problema no reside en la sobrecualificación o en la excesiva presencia de jóvenes en estudios o enseñanzas superiores/universitarias, sino más bien en la no adaptación de un mercado laboral excesivamente flexible y especialmente precario para con sus jóvenes. Sería un error supeditar la formación y el sistema educativo a las exigencias del mercado.

Como se tendrá ocasión de ver, desde el año 2008 el desempleo o tasa de paro juvenil ha ido aumentando progresivamente hasta alcanzar valores alarmantes en el año 2013. El efecto de la crisis en las tasas de paro de los jóvenes es palpable, pero no obstante, mayores tasas de desempleo respecto al conjunto de la población existían antes de la recesión económica. Es por esto por lo que se podrá afirmar que la mayor vulnerabilidad de los jóvenes en el desempleo es algo estructural de nuestro mercado de trabajo y que la crisis no ha hecho más que agravar.

Las condiciones laborales de los jóvenes son, si se las compara con el conjunto de la población, peores: mayores tasas de temporalidad y menores salarios. La situación económica que se inicia en el año 2008 tiene efectos en estos dos aspectos, especialmente en los salarios. Como consecuencia de la caída progresiva de los sueldos, el poder adquisitivo de los jóvenes se verá claramente reducido. Pero nuevamente será necesario señalar que las peores condiciones laborales y mayor precariedad del colectivo juvenil era ya una realidad con anterioridad a 2008: mayores tasas de temporalidad y menores salarios respecto al conjunto de la población ocupada.

Por otra parte, si bien es cierto que los jóvenes (como grupo analizado en su conjunto) responden a dinámicas concretas que lo distancian de otros colectivos poblacionales, permitiendo hablar de esta manera de la 'condición de la juventud' en oposición a otras condiciones, existe cierta heterogeneidad dentro del colectivo que se traduce en diferencias según una serie de variables como el sexo, la edad, la nacionalidad, el nivel de estudios y la ocupación. Es decir, analizar el colectivo juvenil como un conjunto servirá para compararlo con el total de la población, pero además, será necesario observar su dinámica interna, pudiendo así hablar de jóvenes en plural y constatar la disparidad de situaciones existente.

De esta forma, el declive demográfico no se producirá con la misma intensidad en todos los grupos de edad de los jóvenes; el nivel educativo y tipo ocupación de éstos se verá influido por el sexo, edad y nacionalidad; las tasas de paro, tasas de temporalidad y salario variarán según sexo y edad, etc. Como se constatará, especialmente alarmante es la situación socioeconómica y laboral de las cohortes de menor edad, esto es, los jóvenes menores de 25 años. Mayores tasas de paro, mayores tasas de temporalidad en sus contratos y menores salarios, lo que les sitúa en una posición de clara desventaja no sólo respecto al conjunto de la población, sino también en relación a las cohortes de jóvenes-adultos, aquellos que tienen entre 25 y 34 años. Una mayor vulnerabilidad que se observa desde comienzos de la serie que se ha analizado (2001) y que no hace sino agravarse como consecuencia de la crisis económica iniciada en 2008.

España se ha configurado como un país fraccionado en cuanto a las características del mercado laboral y situaciones de empleo de los jóvenes. Menores tasas de paro juvenil (16 a 34 años) respecto a la media nacional en la mitad Norte del país (salvo Asturias), Baleares, Cataluña y Comunidad de Madrid. En el otro extremo, la mitad sur, donde destacan, por ejemplo, las elevadas tasas de paro de Andalucía, Extremadura, Canarias y Ceuta Melilla. Esta geografía del desempleo se producirá para cada uno de los grupos de edad de los jóvenes.

Además, se tratará de corroborar esta dinámica territorial en otros indicadores laborales: tasas de temporalidad y sueldos medios anuales de los asalariados jóvenes, y así establecer una relación más o menos significativa entre estas realidades y el desempleo. Se espera encontrar

que allí donde la tasas de temporalidad sean más elevadas (en relación a la media nacional) y los salarios de los jóvenes ocupados menores, las tasas de paro juvenil serán más altas. Además, y fundamental, estas diferencias regionales en el desempleo y en las condiciones laborales (tasas de temporalidad y salarios), serán relevantes a la hora de explicar la geografía de la emancipación residencial, medida ésta (en primer lugar) a través de las tasas de emancipación.

Es decir, las disparidades territoriales observadas en las características y condiciones (demográficas y socioeconómicas) de los jóvenes también se trasladarán a las tasas de emancipación. Así, se espera encontrar otra geografía y otras pautas, esta vez emancipatorias (y relacionadas con las primeras), que permitan, en cualquier caso, desembocar en modelos regionales o por CC.AA de emancipación.

Estos serán, pues, los objetivos del presente capítulo de la Tesis: estudiar ciertas características demográficas y socioeconómicas de los jóvenes (y evidenciar su condición respecto al conjunto de la población), analizar la influencia de dichas variables demográficas y socioeconómicas en el estado emancipación (tasas de emancipación), y relacionar territorialmente uno y otro aspecto. Esto es, se tratará de comprobar hasta qué punto las diferencias por Comunidades Autónomas en ciertas características de los jóvenes pueden explicar las divergencias territoriales de las tasas de emancipación. Realizada esta tarea, en capítulos posteriores se analizará la influencia, en la emancipación residencial, de otro factor objetivo: el sistema de vivienda.

Como proceso complejo, la emancipación residencial se verá influida por una serie de aspectos, y la diversidad de la composición interna del colectivo juvenil que se observará en nuestro país, va a afectar al estado de la emancipación. Desde 2001 hasta la actualidad, la tasa de emancipación o porcentaje de emancipados de 16 a 34 años variará en función de un conjunto de características demográficas, formativas y socioeconómicas, lo que permitirá dibujar las diferencias en las trayectorias según una serie de atributos del colectivo juvenil. De esta forma, el estado de la emancipación en España (estar o no emancipado, y de los que están emancipados, la intensidad del fenómeno) dependerá de variables como el sexo, la edad, la nacionalidad, el estado civil, el nivel educativo, la situación laboral, el tipo de contrato o la condición socioeconómica.

Independientemente de la actual situación de crisis económica y social, el porcentaje de emancipados será mayor en las mujeres, en los jóvenes de más edad (jóvenes-adultos), en los extranjeros y en los que están casados. Estas variables, aun siendo relevantes para caracterizar las diferentes trayectorias en los procesos de emancipación, no son factores contextuales que estén condicionando las tasas de emancipación y, en cualquier caso, expliquen los menores niveles (retraso) del porcentaje de emancipados en España en relación a otros países. El hecho

de que las mujeres abandonen el hogar de los padres antes que los varones; que la tasa de emancipación sea superior en el colectivo de jóvenes extranjeros y que el porcentaje de emancipados sea a mayor a medida que aumenta la edad, es común (y constatado) a todas las sociedades occidentales (al menos en Europa) (Moreno *et al*, 2012).

Por este motivo y para ahondar en las posibles explicaciones del proceso de emancipación residencial en nuestro país, se optará por considerar como elementos estructurales y de contexto (por el momento)⁴⁶ la formación/cualificación de los jóvenes, su situación laboral y características del empleo. Tras constatar que en los últimos años ha aumentado el nivel formativo de nuestros jóvenes (situándolos de esta manera con porcentajes de estudios universitarios o superiores de los más elevados de toda Europa); que las mayores tasas de desempleo de los jóvenes (respecto al conjunto de población activa) es algo endémico del mercado de trabajo (de las mayores tasas de desempleo general y juvenil en Europa) y, por tanto, que existe un claro desajuste entre el sistema educativo y el mundo laboral en España, harán que la formación y el empleo sean dos de los componentes fundamentales que condicionen la intensidad del proceso de emancipación residencial y con ello la calidad de la transición a la vida adulta.

Así, si se tiene mayor nivel de estudios, si se está ocupado, si el contrato tiene una naturaleza indefinida y la condición socioeconómica es mayor, la tasa o porcentaje de emancipados será mayor, desde 2001 a 2013 sin excepción. Por el contrario, cuando se está parado o inactivo, el contrato es temporal y la posición ocupada es la escala socioeconómica es la más baja, la intensidad de la emancipación descenderá.

Pero, ¿Cuál ha sido el efecto real de la crisis económica en las tasas de emancipación? Si tenemos en cuenta las tasas generales para el conjunto de los jóvenes, sorprende averiguar que aun teniendo efecto, este no sea tan intenso como cabría esperar a priori, sobre todo si tenemos en cuenta las cifras de desempleo juvenil que en los últimos años han alcanzado niveles alarmantes. Esto sin duda, va a llevar a la búsqueda de otros factores explicativos del proceso de emancipación residencial en España. En cualquier caso, aun siendo esto que se acaba de decir cierto, las consecuencias de la actual coyuntura económica en las tasas de emancipación se hacen más evidentes si diferenciamos los distintos colectivos de jóvenes (no hay que olvidar que a pesar de que los jóvenes como grupo social se distancia en comportamientos y condiciones -más precarias e inciertas- respecto a otros grupos, existe diversidad interna). De esta manera, y a partir, de 2008-2009 los más afectados por el efecto crisis (dentro del colectivo juvenil) son las cohortes más jóvenes, las mujeres, los inmigrantes, los parados e

⁴⁶ Como se verá más adelante, la formación y empleo (sistema educativo y mercado laboral) son dos factores del contexto influyentes, pero por sí solos no suficientemente explicativos en el análisis del proceso o procesos de emancipación residencial en España.

inactivos, en definitiva, los peores posicionados o los más vulnerables (dentro de la vulnerabilidad) de la escala social.

2.1. Situación demográfica, socioeconómica y laboral de la juventud española: misma condición pero diversidad de grupos y diferencias territoriales.

2.1.1. Reducción del contingente juvenil y efectos sociales del declive demográfico.

Los cambios demográficos experimentados en nuestro país a lo largo del pasado siglo XX han tenido importantes consecuencias en la configuración de la actual estructura poblacional, en la que los jóvenes se ven reducidos en número al tiempo que aumenta el peso de la población de más de 65 años. España, efectivamente, se enfrenta en la actualidad a un claro proceso de envejecimiento de su población. Como proceso se debe a un conjunto de factores, entre los que cabe destacar la intensa caída en el número de nacimientos y bajas tasas de fecundidad⁴⁷ y fertilidad, que hoy en día se encuentran muy alejadas de las tasas de reposición. A comienzos del siglo XX, la población menor de 15 años representaba un tercio de la población, mientras que la población de más de 65 apenas suponía el 5% (Observatorio de la Juventud en España, 2013). En la actualidad esta situación se ha revertido. Así, para el año 2013 y según datos del Padrón de Habitantes, las personas mayores representaban el 17,4 %. La entrada de población inmigrante joven potencialmente activos, durante la primera década de los 2000, ha ayudado a mitigar esta situación, pero aun así, es insuficiente en un escenario futuro en el que el envejecimiento continuará.

La población española no ha dejado de aumentar desde finales de la década de los noventa del pasado siglo⁴⁸, pero en cualquier caso, este crecimiento del total de la población tiene lugar paralelamente al descenso del peso relativo de los jóvenes en la pirámide de población, como consecuencia de la caída que en el número de nacimientos se viene produciendo en España desde finales de la década de 1970 (Fernández Cordon, 2006). El contingente juvenil en nuestro país se ha visto reducido en términos cuantitativos desde comienzos de la década de los 2000 hasta la actualidad, con un descenso, en términos relativos, cercano al 12% (11,2 %

⁴⁷ Para Margarita Delgado, en España existen factores objetivos que explicarían las bajas tasas de fecundidad. Los jóvenes estarían postergando el abandono del hogar familiar y el momento de la independencia económica, y esto se traduciría en una emancipación tardía, en un retraso en la formación de un hogar propio y, por tanto, en un retraso en la reproducción. Para la autora, y apoyándose a su vez en lo evidenciado por otros autores como D. Reher (1998) en su clásico estudio, *"(...) no deja de ser curioso que donde la fecundidad más se ha reducido sea, precisamente, en países de gran tradición familiar donde, debido al apoyo y solidaridad intergeneracional entre sus miembros, se pospone la formación de la familia –gracias al apoyo de la familia de origen– hasta que las circunstancias sean favorables"* (Delgado, 2004: 100). Esto es, la decisión de tener hijos (retraso en la reproducción) podría entenderse como una estrategia ante determinados contextos.

⁴⁸ Como consecuencia fundamentalmente de la llegada de población inmigrante.

exactamente según datos del Padrón Continuo, INE). Tal y como se observa en la siguiente tabla, el contingente de población joven (16 a 34 años) disminuye a lo largo de los años, pasando del 12.297.190 millones en 2001 (lo que suponía un 29,9% respecto al total de población) a 10.921.833 millones en 2013 (23,2%). Por grupos de edad de los jóvenes, el declive demográfico es más acusado entre las cohortes más jóvenes (16 a 24 años), especialmente en el grupo de edad de 20 a 24 años. Aquí, el descenso es casi de tres puntos porcentuales, pasando de representar el 8,0 % en 2001 en relación al conjunto de población, a suponer el 5,3 % en 2013. Dicho de otra manera, en 2001 existían en nuestro país un total de 3.288.805 millones de jóvenes de 20 a 24 años, reduciéndose de manera progresiva hasta alcanzar la cifra de 2.476.109 en 2013.

Tabla 1. Evolución del Índice de juventud⁴⁹ en España por grupos de edad de los jóvenes, 2001-2013.

Años	Grupos de edad (Número absoluto y % sobre el total de población)				
	16 a 19 años	20 a 24 años	25 a 29 años	30 a 34 años	Total jóvenes 16 a 34 años
2001	2.108.902	3.288.805	3.493.759	3.405.724	12.297.190
	5,1	8,0	8,5	8,3	29,9
2002	2.043.525	3.249.598	3.626.324	3.515.143	12.434.590
	4,9	7,8	8,7	8,4	29,7
2003	1.990.323	3.202.594	3.739.772	3.631.764	12.564.453
	4,7	7,5	8,8	8,5	29,4
2004	1.944.002	3.093.882	3.787.336	3.707.232	12.532.452
	4,5	7,2	8,8	8,6	29,0
2005	1.917.445	3.031.633	3.842.364	3.850.837	12.642.279
	4,3	6,9	8,7	8,7	28,7
2006	1.895.462	2.936.593	3.817.716	3.947.739	12.597.510
	4,2	6,6	8,5	8,8	28,2
2007	1.883.979	2.854.845	3.736.671	4.022.221	12.497.716
	4,2	6,3	8,3	8,9	27,6
2008	1.896.432	2.839.138	3.714.625	4.136.460	12.586.655
	4,1	6,2	8,0	9,0	27,3
2009	1.891.113	2.785.825	3.601.767	4.190.045	12.468.750
	4,0	6,0	7,7	9,0	26,7
2010	1.867.948	2.695.223	3.444.435	4.143.573	12.151.179
	4,0	5,7	7,3	8,8	25,8
2011	1.835.219	2.611.257	3.274.267	4.059.412	11.780.155
	3,9	5,5	6,9	8,6	25,0
2012	1.796.257	2.538.898	3.115.511	3.924.173	11.374.839
	3,8	5,4	6,6	8,3	24,1
2013	1.746.084	2.476.109	2.953.136	3.746.504	10.921.833
	3,7	5,3	6,3	7,9	23,2

Fuente: Elaboración propia a partir de las Estadísticas del Padrón Continuo 2001-2013. (INE)

La llegada de inmigrantes, al menos hasta la primera mitad de la década de 2010, ha podido amortiguar el descenso en el peso de estos grupos que sin su presencia, sin duda, habría sido

⁴⁹ El índice o Tasa de Juventud es la relación entre la población joven (en nuestro caso de 16 a 34 años) sobre el total de la población.

más brusco. El hecho de que el mayor número de efectivos se concentre entre los 25 y los 35 años, esto es, la población potencialmente activa, se debe al aporte de la población inmigrante⁵⁰. Es precisamente en el grupo de edad (30-34 años) en los que la presencia de inmigrantes es mayor (INJUVE, 2013).

El descenso de la proporción de jóvenes es común a todo el territorio, pero en cualquier caso las diferencias regionales en la tasa o índice de juventud son más que evidentes en la actualidad (tabla 2). En Asturias, País Vasco, Castilla y León, Galicia, Cantabria y Aragón el peso del colectivo juvenil es menor (y en dónde la importancia de las personas con más de 65 años es mayor, según las estadísticas *del Padrón Continuo de habitantes*).

Tabla 2. Índice de Juventud por grupos de edad de los jóvenes en España por CC.AA, 2013.

	Índice de Juventud % (16 a 34 años)	Índice de Juventud % (16 a 19 años)	Índice de Juventud % (20 a 24 años)	Índice de Juventud % (25 a 29 años)	Índice de Juventud % (30 a 34 años)
Andalucía	24,8	4,8	6,0	6,6	8,0
Aragón	21,9	3,9	4,9	6,0	7,5
Asturias	19,5	2,8	4,2	5,5	7,1
Baleares	25,1	3,7	5,5	7,0	8,9
Canarias	24,7	3,9	5,7	6,7	8,4
Cantabria	21,3	3,2	4,6	5,8	7,7
Castilla y León	20,5	3,3	4,8	5,6	6,8
Castilla La-Mancha	24,5	4,1	5,8	6,6	8,0
Cataluña	22,9	3,6	5,0	6,2	8,2
C. Valenciana	23,1	3,7	5,2	6,1	8,1
Extremadura	23,7	4,2	6,1	6,4	7,0
Galicia	20,8	3,1	4,6	5,6	7,4
C. de Madrid	23,9	3,6	5,1	6,6	8,6
Región de Murcia	25,4	4,3	5,8	6,7	8,6
Navarra	22,1	3,7	4,9	5,9	7,6
País Vasco	20,1	3,1	4,3	5,5	7,2
La Rioja	22,1	3,5	5,0	5,9	7,7
Ceuta y Melilla	28,1	5,2	7,0	7,6	8,2
Total Nacional	23,2	3,7	5,3	6,3	7,9

Fuente: Elaboración propia a partir de las Estadísticas del Padrón Continuo 2013, (INE).

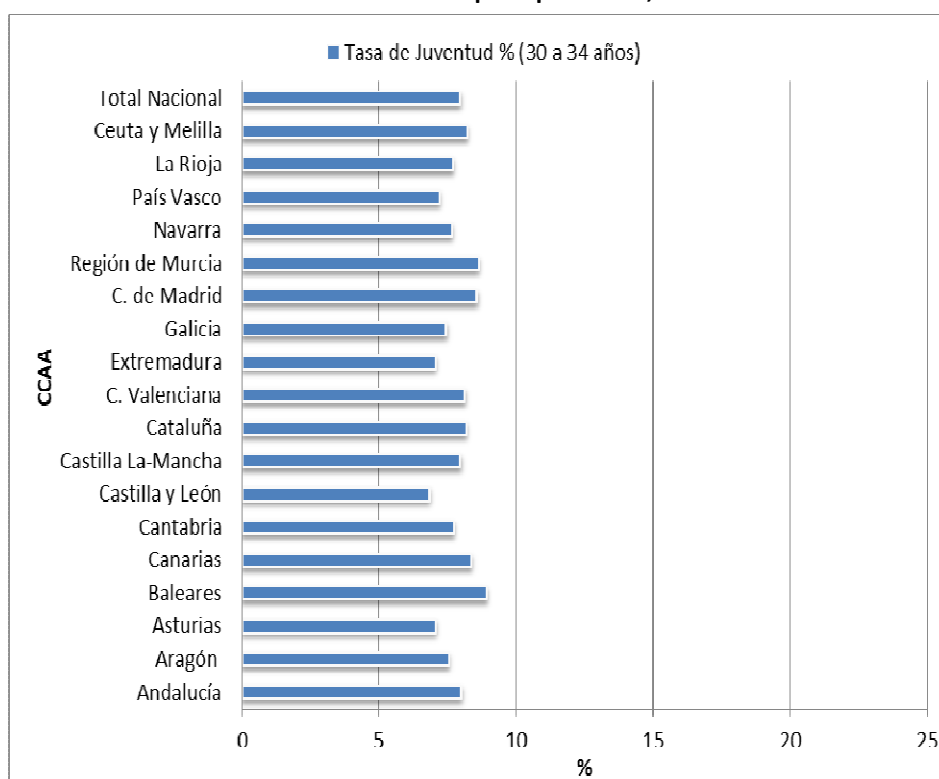
En Ceuta y Melilla, Región de Murcia, Baleares, Andalucía, Canarias, Comunidad de Madrid o Valencia el índice de juventud se sitúa por encima de la media nacional. En definitiva, así se obtiene una clara geografía de la estructura por edad de la población en España (Rodríguez,

⁵⁰ Según Joaquín Arango (2004), la proporción que suponen los jóvenes adultos que constituyen la columna vertebral de la población activa, los que tienen entre 25 y 45 años, es bastante más elevada entre los extranjeros que entre los españoles, 43 frente a 30%.

2006): una mitad norte del país (especialmente la cornisa cantábrica) más envejecida, y la mitad sur y levante menos envejecida y con un mayor peso relativo de población joven. Las diferencias en los índices de juventud por Comunidades Autónomas se tornan aún más evidentes, o mejor dicho, adquieren ciertos matices interesantes, si los analizamos por grupos de edad de los jóvenes. En los grupos de más edad (25 a 34 años, pero especialmente en el grupo de 30 a 34 años, ver gráfico 1), esto es, la población joven potencialmente más activa, los mayores índices los encontramos en Baleares (8,9%); Comunidad de Madrid (8,6%); Región de Murcia (8,6%); Canarias (8,4%); Cataluña (8,2%) y Comunidad Valenciana (8,1%).

Estos datos podrían estar sugiriendo que en la actualidad las migraciones entre regiones españolas siguen desempeñando un papel importante (Recaño, 2006) y podrían apuntar indirectamente a la emigración de la población joven entre Comunidades Autónomas para formarse o integrarse en el mercado laboral.

Gráfico 1. Índice de Juventud de 30 a 34 años en España por CC.AA, 2013.

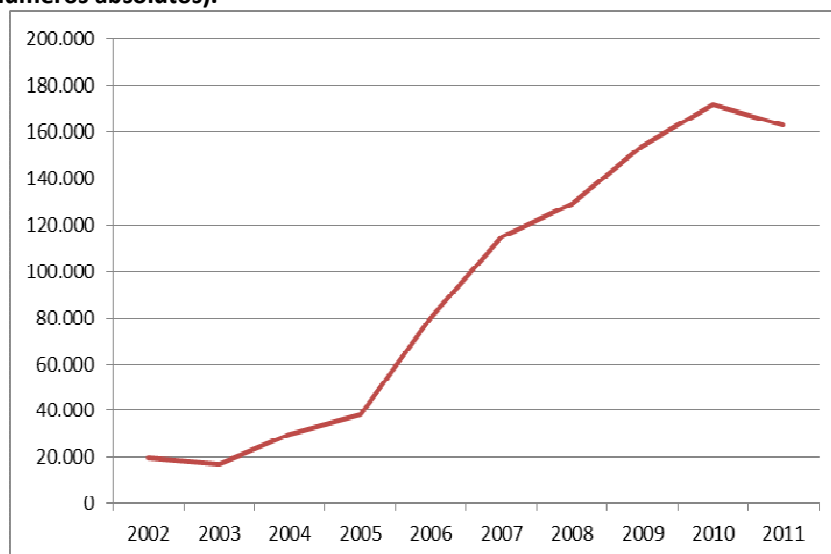


Fuente: Elaboración propia a partir de las Estadísticas del Padrón Continuo 2013. (INE)

Es más, estos datos podrían indirectamente hacer referencia a otro fenómeno: la emigración de jóvenes hacia el extranjero. La actual crisis económica y social está teniendo como consecuencia la salida de jóvenes españoles al extranjero en busca de oportunidades y mejoras laborales y económicas. Según La *Estadística de Variaciones Residenciales* (EVR), fuente elaborada por el INE, hasta la década de los 2000 la movilidad geográfica fuera de España de los jóvenes era bastante baja. Sin embargo, el actual contexto ha puesto en marcha un

fenómeno migratorio entre este colectivo que no podría sino aumentar en los próximos años si las cifras del paro juvenil no se corrigen.

Gráfico 2. Evolución de la emigración de jóvenes de 16 a 34 años desde España hacia el extranjero, 2002-2011 (números absolutos).



Fuente: elaboración propia a partir de la Estadística de Variaciones Residenciales

El gráfico 2 muestra la evolución de la intensidad del flujo migratorio de los jóvenes desde España hacia el extranjero desde el año 2002. En este año inicial abandonaron España 20.000 jóvenes aproximadamente, cifra que aumenta progresivamente con el transcurrir de los años, alcanzando en 2010 el máximo registrado en la serie, con 172.000 salidas⁵¹. Es cierto que en 2011 se aprecia un leve reducción del flujo migratorio de en torno 8.000 jóvenes, pero en términos de variación relativa, desde 2002 hasta 2011 el incremento de jóvenes que abandonan el país hacia el extranjero es del 700%. Ahora bien, en los datos proporcionados por la EVR no se puede distinguir la nacionalidad de los jóvenes, y se ha comprobado (González, 2012) que los movimientos o flujos de entrada y salida en los últimos años están protagonizados en su mayoría por inmigrantes (que retornan a sus países de origen a causa de la falta de trabajo), mientras que la importancia relativa de los españoles en esos flujos es menor.

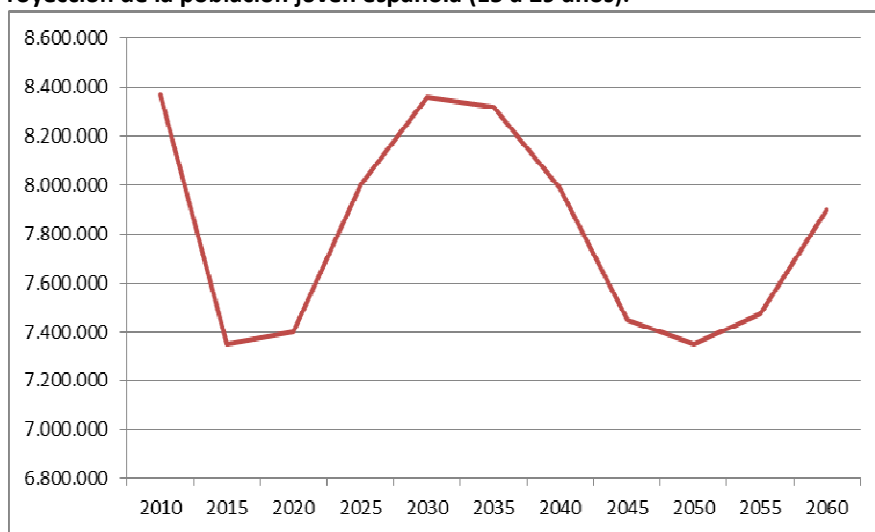
El actual contexto económico, político y social, junto a la paulatina caída de la natalidad y de la fecundidad, presagian un futuro incierto para la sociedad española en su conjunto. Si dicha coyuntura no comienza a mejorar, pudiera ser que la natalidad y la fecundidad no se recuperen (no alcanzando de esta manera la tan deseada tasa de reposición); que la entrada de inmigrantes jóvenes a nuestro país siga reduciéndose; que estos mismos jóvenes extranjeros residentes en España, retornen a sus países de origen; que los jóvenes españoles continúen marchándose al extranjero en busca de trabajo y, en definitiva, en busca de

⁵¹ Según la EVR, la mayoría de los jóvenes que salen de España se dirigen a algún país de Europa.

oportunidades y de una mejora de la calidad de vida. Esto, desde luego, supondría una desventaja poblacional insalvable en las cohortes de jóvenes.

Si atendemos a las proyecciones de población que realiza el INE para España y a las estimaciones del Eurostat que lleva a cabo a partir de la información de los Censos nacionales de los países miembros, el proceso de envejecimiento de la población en España continuará, es progresivo, además, es un proceso que se ha visto agravado por el efecto de la crisis. Teniendo como horizonte el año 2060, la población española aumentará a un ritmo parecido al del resto de países de la Unión Europea. La población joven, al contrario, disminuye. Las proyecciones pronostican un descenso de la población de 15 a 29 años.

Gráfico 3. Proyección de la población joven española (15 a 29 años).



Fuente: elaboración propia a partir de datos del Eurostat

Como se puede apreciar en el gráfico 3, el total de jóvenes de 15 a 29 años experimenta una fuerte caída hasta el año 2020, momento en el que se observa la recuperación. A partir de 2040 el contingente juvenil vuelve a descender bruscamente hasta prácticamente finales de la serie. Para el año 2060 el número de jóvenes si situará en niveles inferiores a los registrados en el año 2010. Estos datos, de cumplirse, constatarían el envejecimiento de la población española en detrimento de las cohortes de jóvenes, y cuando una población pierde a sus jóvenes, pierde una población activa que es fundamental y necesaria para el devenir futuro de la sociedad.

El declive demográfico ha sido, es y debe seguir siendo, objeto de preocupación de la mayoría de países de Europa. En España la situación demográfica actual plantea una serie de interrogantes y genera un debate intenso acerca del efecto de los desequilibrios demográficos en la sostenibilidad del Estado de Bienestar. El envejecimiento creciente supondrá, en cualquier caso, un aumento considerable de población dependiente que será difícilmente 'mantenida' por un contingente de población joven cada vez menor. Desde luego no hay

soluciones fáciles en coyunturas como la actual, en la que la fuerte crisis económica hace que el objetivo prioritario de las Administraciones sea la reducción del déficit público.

Pero ahora más que nunca, las tendencias demográficas negativas descritas bien podrían corregirse o suavizarse con la implementación y mejora de una serie de políticas públicas: políticas de vivienda, y políticas laborales como la conciliación entre la vida familiar y el mercado de trabajo, que incentiven los procesos de emancipación juvenil y emancipación residencial. En definitiva, una serie de políticas que generen estabilidad y que hagan viable la formación de hogares jóvenes con proyectos de vida estables en el tiempo.

2.1.2. La formación de la población joven en España: aumento del nivel de estudios y significativa presencia de jóvenes con estudios universitarios.

La situación educativa de los jóvenes y su nivel formativo es un elemento clave que ha generado siempre especial interés, ya que el devenir económico y social de cualquier sociedad va a depender en cierta medida de cómo dicha sociedad capacita y forma a sus jóvenes para así facilitar su inserción en el mundo laboral y general con ello avances e innovación. La sociedad actual, globalizada y mercantilizada, tiene efectos en muchas de las facetas de los jóvenes, pero sin duda, una de ellas tiene que ver con sus trayectorias formativas y con los cambios en los sistemas educativos que se están produciendo para así adecuarlos a las exigencias de un mercado de trabajo cada vez más flexible y precario.

En los últimos años ha aumentado la sensación, en gran parte de Europa, de la poca eficacia de los sistemas educativos en relación con los modelos productivos, debido a dos cuestiones (Observatorio de la Juventud en España, 2012): abandono o fracaso escolar a edades tempranas y una creciente cualificación excesiva de muchos jóvenes. Son fenómenos presente en muchos países de Europa pero que en España se hacen especialmente palpables.

Tal y como queda recogido en el *Informe Juventud es España 2012*, realizado por el Observatorio de la Juventud y basándose en datos de Eurostat, en su conjunto en la Europa de los 27 tiene lugar un aumento progresivo desde comienzos de la década de los 2000 hasta el año 2011 del número de jóvenes de 20 a 24 años que han conseguido concluir la enseñanza secundaria. Atendiendo a estos datos, en España desde comienzos de la década de los noventa hasta comienzos de los 2000 tiene lugar un crecimiento sostenido, pero a partir del año 2000 y hasta el final de la serie prácticamente, se registra un descenso de jóvenes españoles que han completado la educación secundaria.

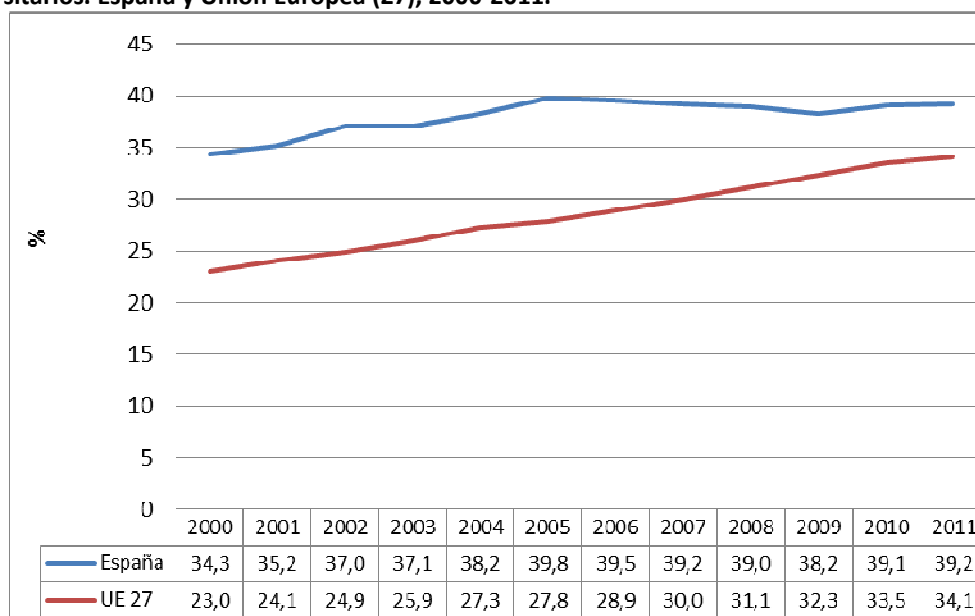
Un informe anterior de la OCDE ya evidenció en su momento esta realidad: se comprobó una serie de retrasos por parte de los jóvenes españoles en la tasas de graduación en la etapa de la educación secundaria (superior). Así, mientras que 13 de los países más desarrollados superaban el 80% de éxito en el Bachillerato, España con un porcentaje aproximado del 60%,

se situaba por delante tan solo de países como República Checa, Turquía o México y muy alejado de países del norte de Europa, como Finlandia o Suecia. En estos países el porcentaje de jóvenes que finalizaba la educación secundaria superaban, como se ha dicho antes, el 80%. (OCDE, 2005). Ante estos datos, algunos autores subrayaban las debilidades de la educación secundaria en España en comparación con otros países donde el fracaso escolar es mucho menor (Cárceles, 2002).

A pesar de los importantes progresos que se produjeron en la últimas tres décadas del pasado siglo XX en España en el número de matriculados (MEC, 2000), las tasas de abandono educativo temprano son significativas, y requerirían en cualquier caso medidas para paliar un fenómeno preocupante. Los datos que proporciona el Eurostat sobre jóvenes que no llegan a obtener el título de educación secundaria básica u obligatoria, o tasa de abandono escolar, evidencian diferencias significativas entre países europeos y sitúan a España con tasas de abandono por encima de la media europea. En el año 2010, la tasa de abandono escolar en nuestro país se situaba en torno al 32%, mientras que la media de la Unión Europea de los 27 era, para ese mismo año, del 15%. No obstante, para la gran mayoría de los países de la UE de los 27 (incluida España), a partir de 2010 se aprecia un ligero descenso de la tasa de abandono escolar. En proyección, para el año 2020 se espera que continúe reduciéndose el número de jóvenes que abandonan el sistema educativo sin haber antes obtenido el título de educación secundaria obligatoria (Observatorio de la Juventud en España, 2012).

Pero el peor posicionamiento de España en relación a otros países europeos acerca de la educación secundaria (básica y superior), contrasta con las cifras de los jóvenes españoles en la educación superior o universitaria (Solano, 2002).

Gráfico 4. Evolución del porcentaje de jóvenes (25 a 34 años) que han finalizado estudios universitarios. España y Unión Europea (27), 2000-2011.



Fuente: elaboración propia a partir de datos del Eurostat.

En lo que respecta al volumen de jóvenes que han finalizado la educación de tercer ciclo, España es uno de los países de la Unión Europea con mayores porcentajes, según datos del Eurostat. Tal y como se observa en el siguiente anterior, el porcentaje de jóvenes de 25 a 34 años que han completado la educación universitaria en España experimenta un crecimiento sostenido desde el año 2000 al 2011, situándose por encima de la cifra del conjunto de países de la UE (27) a lo largo de toda la serie.

En la última década ha aumentado la formación de los jóvenes españoles, pero se observan ciertos matices según los distintos niveles educativos y según variables como el sexo y la edad. Desde el año 2001 y hasta el 2013, si bien es cierto que los jóvenes en su mayoría en España poseen estudios de segundo grado/ grado medio y estudios de Bachillerato, la formación educativa (medida en grados) de este colectivo aumenta en términos generales con el paso de los años, según la *Encuesta de Población Activa (EPA)*, ya que desciende el porcentaje de jóvenes en las categorías menos cualificadas, y se incrementa la presencia de éstos en los grados superiores (tabla 3).

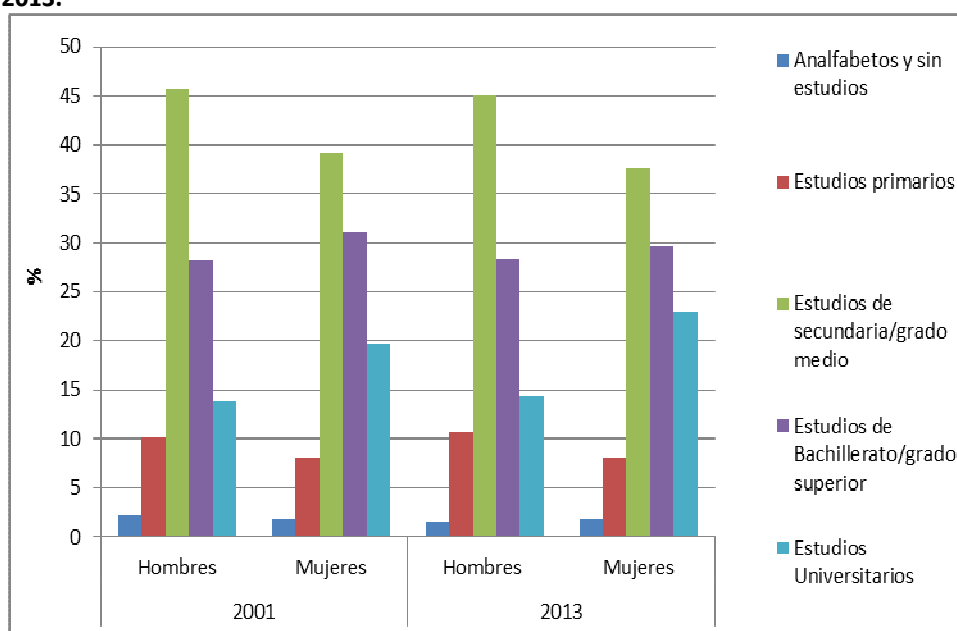
Tabla 3. Evolución de la población joven (16 a 34 años) según nivel de estudio (en grados) en España, 2001-2013.

AÑO	Analfabetos y sin estudios	Estudios primarios	Estudios de secundaria/grado medio	Estudios de secundaria/Bachillerato superior	Estudios Universitarios
2001	2,1	10,2	42,4	28,6	16,7
2002	1,7	9,1	42,2	29,6	17,3
2003	1,9	8,8	42,6	28,8	17,9
2004	1,8	8,8	42,7	28,9	17,9
2005	1,9	7,7	42,1	29,0	19,3
2006	1,9	7,4	42,1	29,6	19,0
2007	2,2	8,1	40,9	30,2	18,5
2008	2,1	9,6	39,3	30,0	19,0
2009	2,1	10,1	40,4	29,4	18,0
2010	1,9	10,0	39,6	29,3	19,2
2011	1,8	9,4	40,5	29,4	18,9
2012	1,8	9,7	40,5	29,1	18,9
2013	1,7	9,5	41,4	28,9	18,6

Fuente: elaboración propia a partir de microdatos de la *Encuesta de Población Activa (EPA)*, datos II Trimestre).

Ahora bien, estos datos hacen referencia al conjunto de jóvenes de 16 a 34 años, siendo necesario indagar en la variabilidad de los mismos en función de variables como el sexo o la edad. La desagregación por sexo (gráfico 5) permite afirmar que tanto para hombres como para mujeres, el nivel de estudios aumenta desde 2001 a 2013.

Gráfico 5. Nivel de estudios (en grados) de la población joven (16 a 34 años) según sexo en España, 2001 y 2013.



Fuente: elaboración propia a partir de microdatos de la *Encuesta de Población Activa* (EPA, datos II Trimestre).

Nota metodológica: Valor del Chi-cuadrado de Pearson para 2001 y 2013 significativos para $p < 0,05$ (ver tablas 1 y 2 de anexo I).

No obstante, la disparidad por género de los jóvenes se hace palpable, pudiendo confirmar la relevancia de esta variable (Cárceles, 2006) y la mayor cualificación o formación académica de las mujeres en relación a los hombres. No en vano para el año 2013 el porcentaje de mujeres con estudios de Bachillerato y estudios universitarios es del 29,6% y 22,9% respectivamente y el de hombres para esos mismos niveles educativos es de 28,3% y de 14,3%. En relación a la variable edad, se comprueba como es lógico, que a mayor edad aumenta el nivel educativo alcanzado por los jóvenes españoles (tabla 4). Así, mientras que los jóvenes entre 25 y 29 años el 26% tienen estudios de Bachillerato y el 25,8% estudios universitarios, el colectivo de 30 y 34 presentan porcentajes del 28,1 y del 27,1 en respectivos grados.

Tabla 4. Nivel de estudios (en grados) de la población joven según grupos de edad en España, 2013.

	Jóvenes de 16 a 19 años	Jóvenes de 20 a 24 años	Jóvenes de 25 a 29 años	Jóvenes de 30 a 34 años
Analfabetos y sin estudios	0,9	1,5	1,9	2,0
Estudios primarios	23,1	8,5	7,2	5,2
Estudios de secundaria/grado medio	55,8	39,4	39,1	37,6
Estudios de Bachillerato/grado superior	20,1	40,1	26,0	28,1
Estudios Universitarios	0,0	10,5	25,8	27,1
TOTAL	100	100	100	100

Fuente: elaboración propia a partir de microdatos de la *Encuesta de Población Activa* (EPA, datos II Trimestre).

Nota metodológica: Valor del Chi-cuadrado de Pearson significativos para $p < 0,05$ (ver tablas 3 y 4 de anexo I).

Un visión analítica del nivel de instrucción de los jóvenes españoles requiere, además, la localización territorial del fenómeno. Algunos autores (Albert y Toharia, 2000; Cárceles 2004 y 2006) hablan de disparidades e incluso dicotomía en los niveles de instrucción de los individuos de las diferentes Comunidades Autónomas. Así, se comprueba una Geografía de la Educación (más clara a comienzos de los 2000) en la que existen regiones en donde la intensidad de la educación ha sido tradicionalmente más amplia y otras, generalmente del sur, que han despegado más tarde (Cárceles, 2004). En la tabla 5 podemos ver que, mientras en Comunidades Autónomas como Cantabria, La Rioja o el País Vasco, en 2013 tan sólo un 0,4, 0,4 y 0,8% respectivamente de sus jóvenes son *analfabetos o sin estudios*, al otro extremo, Ceuta y Melilla, Región de Murcia y Extremadura presentan porcentajes del 7, 3,4 y 1,8, respectivamente (la media nacional para este caso es de 1,7%).

Tabla 5. Nivel de estudios (en grados) de la población joven (16 a 34 años) por CC.AA. España, 2013

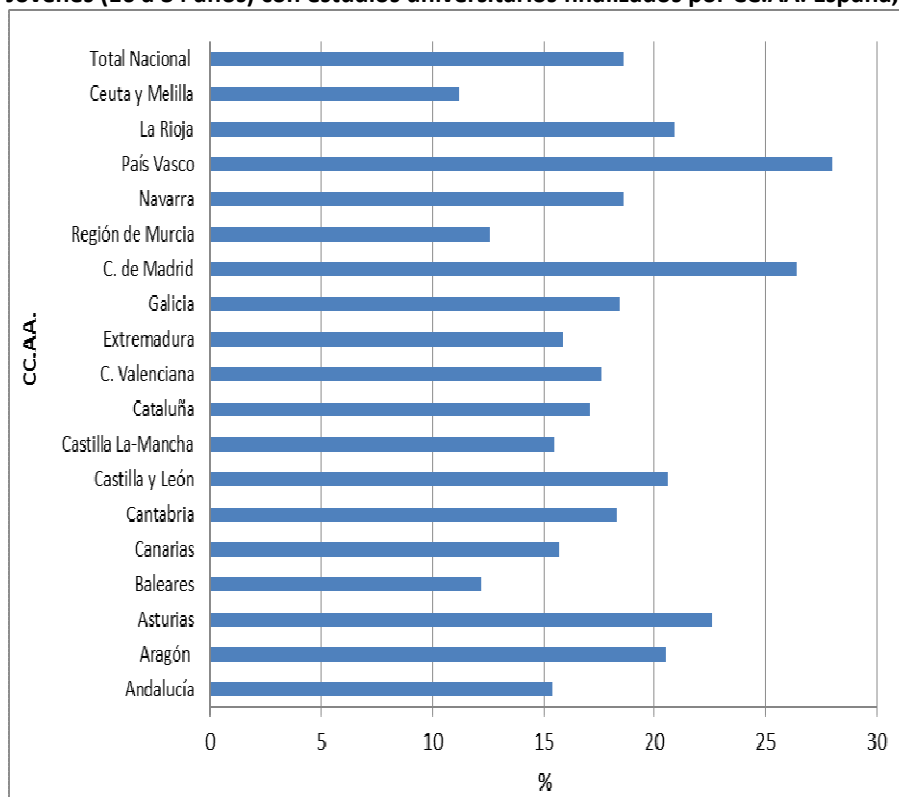
	Analfabetos y sin estudios	Estudios primarios	Estudios de secundaria/grado medio	Estudios de Bachillerato/grado superior	Estudios Universitarios
Andalucía	1,7	9,7	49,5	23,7	15,4
Aragón	1,5	9,1	38,2	30,7	20,5
Asturias	1,6	7,2	35,1	33,5	22,6
Baleares	2,1	12,8	44,5	28,5	12,2
Canarias	2,4	13,2	41,0	27,6	15,7
Cantabria	0,4	4,0	38,9	38,5	18,3
Castilla y León	1,1	9,1	40,2	29,0	20,6
Castilla La-Mancha	1,5	10,5	46,2	26,3	15,5
Cataluña	2,3	11,7	38,6	30,2	17,1
C. Valenciana	1,1	11,0	41,2	29,1	17,6
Extremadura	1,8	3,3	54,9	24,1	15,9
Galicia	0,8	6,5	44,8	29,5	18,4
C. de Madrid	1,3	6,8	31,6	34,0	26,4
Región de Murcia	3,7	13,8	45,3	24,5	12,6
Navarra	2,0	7,2	37,1	35,1	18,6
País Vasco	0,8	4,5	30,4	36,2	28,0
La Rioja	0,4	4,7	45,3	28,6	20,9
Ceuta y Melilla	7,0	17,5	47,3	17,0	11,2
Total Nacional	1,7	9,5	41,4	28,9	18,6

Fuente: elaboración propia a partir de microdatos de la *Encuesta de Población Activa* (EPA, datos II Trimestre).

Las diferencias son también significativas para estudios superiores (ver gráfico 6). Las cuatro Comunidades Autónomas con un mayor porcentaje de jóvenes con estudios universitarios para el año 2013 son País Vasco (28%), Comunidad de Madrid (26,4%), Asturias (22,6%) y La Rioja (20,9). Por el contrario, son Ceuta y Melilla (11,2%), Baleares (12,2%), Región de Murcia (12,6%) y Andalucía (15,4%) las regiones donde el porcentaje es menor en relación a la media nacional (18,6%). Esta disparidad en relación a los estudios universitarios podrían explicarse por “el papel de polos de atracción de determinadas comunidades autónomas cuyas

instituciones ofrecen, además de mayores opciones, una tradición académica confirmada” (Cárceles, 2004:236).

Gráfico 6. Jóvenes (16 a 34 años) con estudios universitarios finalizados por CC.AA. España, 2013



Fuente: elaboración propia a partir de microdatos de la *Encuesta de Población Activa* (EPA, datos II Trimestre).

El incremento en las últimas décadas de la escolarización de los jóvenes europeos en los distintos niveles formativos y el aumento de la instrucción es un hecho constatado. En España (tal y como se ha visto), el aumento del nivel de estudios de nuestros jóvenes también lo es, ya que tiene lugar un ascenso del porcentaje de ellos que finalizan o poseen una titulación universitaria a la par que desciende el porcentaje de jóvenes sin ningún tipo de estudios. También, y este dato es preocupante, España se sitúa por encima de la Unión Europea en lo referente a jóvenes que no llegan a obtener el título de educación secundaria básica u obligatoria, no obstante, para el año 2020 en la mayoría de los países de la UE de los 27 (también en España) se prevé un ligero descenso en estas tasas de abandono escolar prematuro. La información acerca del nivel educativo de los jóvenes en España permite afirmar que el colectivo juvenil es heterogéneo, apreciando variabilidad en el nivel de instrucción de los jóvenes según sexo y edad. Es un hecho constatado en numerosas investigaciones que el nivel de estudios se ve influido por estas variables. Así, cuanto mayor es la edad del joven, mayor es el nivel educativo adquirido. De igual forma, son las mujeres jóvenes las que por regla general presentan un mayor nivel de instrucción. Esta relación entre el nivel de formación de los jóvenes y algunas de sus características demográficas funciona, con ciertos matices, desde comienzos del presente siglo hasta la actualidad, observándose por

otra parte, disparidades y diferencias regionales, especialmente en lo que al porcentaje de jóvenes con estudios universitarios se refiere.

La educación de nuestros jóvenes es un factor clave en el devenir de la sociedad española, siendo por tanto necesario promoverla y mejorarla. Una mejor educación debería facilitar el acceso a empleos de mayor calidad y bien remunerados, pero en España la realidad es otra bien distinta: existen en la actualidad muchos jóvenes con una excelente formación que no encuentran cabida en un mercado laboral excesivamente flexible y que ha degenerado en su calidad, optando así por moverse en el territorio español en busca de oportunidades y mejoras, e incluso, saliendo del país hacia el extranjero. En la actualidad, el 18,7% de los jóvenes españoles poseen estudios universitarios, pero este dato contrasta con la tasa de paro. Según datos de la *Encuesta de Población Activa*, en España la tasa de paro juvenil (16 a 34 años) se situaba en el II Trimestre de 2013 en un 35,7%. Estas cifras reflejan una clara desadecuación entre el sistema educativo y el laboral, pero no obstante, el problema no radica en la sobreeducación o sobrecualificación de los jóvenes españoles. Puede que para ciertas visiones la educación sólo cobre sentido cuando todo el dinero invertido en la enseñanza revierta en crecimiento económico, en empleo y en productividad. Pero hay que tener cuidado con esto, ya que la educación es un derecho básico, fundamental y universal que no siempre tiene que estar ligado a la producción de bienes y servicios y a la búsqueda de empleo (Observatorio de la Juventud en España, 2013). Más bien serían necesarias una serie de políticas laborales que hicieran menos traumático el tránsito o paso de la fase formativa a la etapa laboral.

El paso desde la etapa formativa al mundo laboral es un momento complejo y fundamental en la vida de los jóvenes, que condicionará sus futuras trayectorias vitales (como es el abandono del hogar de los padres y la formación de un hogar propio) y su posición en la estructura social. Es cierto que el éxito de esta transición depende en cierta medida de aspectos individuales pero, sobre todo, es resultado de procesos históricos y de las características económicas, políticas y sociales de los contextos donde tiene lugar. ¿Bajo qué condiciones por tanto realizan los jóvenes españoles el paso desde el sistema educativo al mundo laboral?

En un estudio reciente elaborado por el Observatorio de la Juventud en España (2013), *Un futuro sin generación perdida*, se muestran evidencias empíricas al respecto ofreciendo información, desde una perspectiva europea comparada, sobre la media de meses que tardan los jóvenes en encontrar un trabajo desde que han terminado sus estudios y según niveles de instrucción. Para el conjunto de la Unión Europea, en el año 2011 se constata que a mayor nivel de estudios, menor es el tiempo que tardan los jóvenes en encontrar un empleo (ver tabla 6), sean las que fueren las características y condiciones del trabajo. A pesar de esta tendencia, existen diferencias significativas entre países que tienen que ver precisamente con

la naturaleza de sus marcos institucionales, con sus sistemas educativos y las estructuras de los mercados laborales. Mientras que en países como en Suecia los jóvenes tardan en encontrar un empleo 4,3 meses para estudios primarios, 5,1 meses en estudios de secundaria y 3,6 meses cuando los jóvenes poseen estudios universitarios, en otros, como en Grecia, esta transición se alarga mucho más en el tiempo. En este país, los jóvenes con estudios de primaria tardan como media en encontrar un trabajo 15,1 meses. A medida que aumenta el nivel educativo el tiempo se reduce, pero aun así, son cifras que se sitúan muy por encima de la media europea: 13,9 meses para estudios de secundaria y 13,2 para estudios universitarios (7,4 y 5,1 meses para la media de la Unión en esos mismos niveles). España se situaría en un punto intermedio entre los países mejor posicionados (Suecia, Reino Unido, Países Bajos, Irlanda o Dinamarca) y los que presentan peores cifras (Grecia e Italia).

Tal y como se puede ver en la siguiente tabla, en nuestro país el tiempo medio que los jóvenes con estudios de primaria tienen que esperar para finalmente encontrar un empleo es de 10 meses aproximadamente, descendiendo la cifra a 8,8 para aquellos jóvenes con estudio de secundaria y a 7 para aquellos que han logrado finalizar los estudios universitarios.

Tabla 6. Duración media (en meses) que tardan los jóvenes en encontrar empleo desde que finalizan los estudios según nivel educativo en Europa, 2011.

	Educación Primaria	Educación Secundaria	Educación Universitaria
UE	9,8	7,4	5,1
Austria	12,0	4,9	9,0
Bélgica	7,6	5,4	5,3
Dinamarca	8,4	3,6	3,8
España	10,2	8,8	7,0
Finlandia	7,6	6,5	3,5
Grecia	15,1	13,9	13,2
Irlanda	5,9	5,1	4,1
Italia	13,6	10,5	9,8
Luxemburgo	8,5	5,7	4,2
Noruega	9,4	5,6	4,1
Países Bajos	6,4	6,3	3,0
Portugal	6,7	5,7	4,7
Reino Unido	6,4	3,0	3,0
Suecia	4,3	5,1	3,6

Fuente: tomado de Observatorio de la Juventud en España, 2013.

A la vista de los datos se comprueba que los países con mayor tiempo transcurrido (meses) desde que los jóvenes finalizan los estudios hasta que encuentran empleo, es dónde precisamente más incidencia está teniendo la crisis económica en forma de elevadas tasas de desempleo juvenil (Moreno *et al*, 2012).

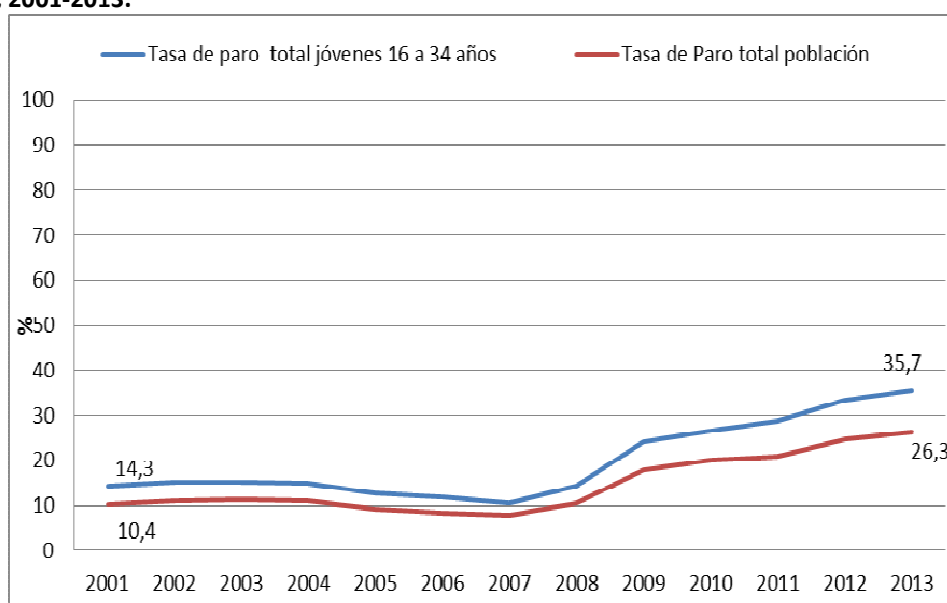
La crisis económica ha tenido un fuerte impacto en los jóvenes en toda Europa, pero en especial en las cohortes de jóvenes de menor edad, los que tiene menos de 25 años. Según datos del Eurostat, desde finales de los noventa del pasado siglo la tasa de desempleo de jóvenes de 25 años no ha parado de aumentar en todos los países de la Unión Europea de los 27, pero el incremento del desempleo juvenil es más pronunciado en los países del sur del continente. En concreto en España, según la información proporcionada por las estadísticas del Eurostat, la tasa de paro de jóvenes menores de 25 años ha aumentado desde el 26% en 1999 al 47% aproximadamente en 2012, lo que supone un incremento relativo de casi el 81%. Estas cifras, en definitiva, indican los efectos nefastos que está teniendo la recesión económica en el empleo juvenil en nuestro país y en las expectativas laborales de los jóvenes.

Veamos a continuación, y más detalladamente, la evolución del paro de los jóvenes en España, las diferencias según edad y si existen o no divergencias territoriales.

2.1.3. Los efectos de la crisis en el desempleo juvenil.

En todos los países de la Unión Europea las tasas de desempleo de los jóvenes son, por lo general, más altas que las tasas de paro del conjunto de la población. España, en este sentido, no es una excepción. Un determinado desempleo coyuntural en determinadas cohortes de los jóvenes es en cierta medida explicable (Toharia, 2004), dado que muchos jóvenes a ciertas edades están o bien compatibilizando estudios y trabajo, o están probando oportunidades en el mercado laboral. No obstante, elevadas tasas de desempleo juvenil también pueden reflejar incapacidad del mercado, debido a su funcionamiento y naturaleza, para absorber la mano de obra que supone el colectivo juvenil.

Gráfico 7. Evolución de la tasa de paro del total de jóvenes (16 a 34 años) y del total de población. España, 2001-2013.

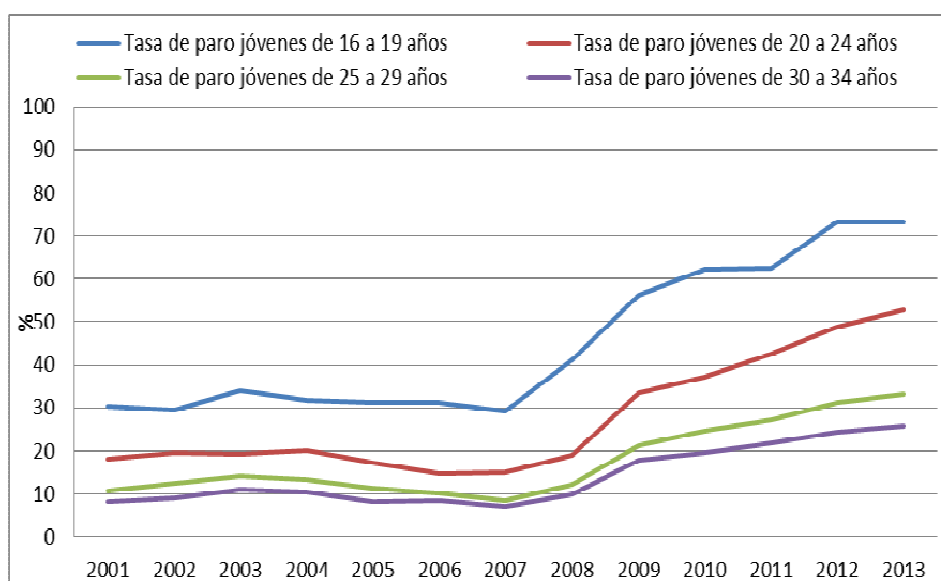


Fuente: elaboración propia a partir de microdatos de la *Encuesta de Población Activa* (EPA, datos II Trimestre).

A lo largo de los últimos trece años, la tasa de paro de los jóvenes en España se ha situado por encima de la tasa de paro del conjunto de la población y esta distancia parece aumentar a partir de 2008, alcanzado la mayor diferencia al final de la serie (ver gráfico 7). De esta forma, si en 2001 la tasa de paro juvenil (16 a 34 años) se situaba en torno al 14%, casi cuatro puntos porcentuales por encima de la tasa de desempleo del total de población, en el año 2013 la diferencia asciende a casi diez puntos (35,7% frente al 26,3%). Puede que el problema del desempleo juvenil en nuestro país sea endémico y que esté ligado a los problemas de paro que la economía española arrastra desde hace más de treinta años (Observatorio de la Juventud en España, 2013), no obstante, la relación entre el paro de los jóvenes y el desempleo del conjunto de la población activa ha empeorado claramente desde el año 2008. El efecto de la crisis en la destrucción de empleo juvenil es evidente.

Esta destrucción de empleo no ha sido homogénea para todos los grupos de edad, siendo especialmente virulenta para las cohortes más jóvenes. En el siguiente gráfico, que muestra la evolución de la tasa de paro por grupos de edad, se evidencia que son los jóvenes de entre los 16 y los 24 años los más afectados por la crisis.

Gráfico 8. Evolución de la tasa de paro de los jóvenes por grupos de edad. España, 2001-2013.



Fuente: elaboración propia a partir de microdatos de la *Encuesta de Población Activa* (EPA, datos II Trimestre).

Según sexo de los jóvenes, la tasa de paro es superior entre los hombres en todos y cada de los grupos de edad. Se podría afirmar que la crisis, por tanto, ha afectado menos al paro de las mujeres que al de los hombres, ya que en el segundo trimestre de 2012 el paro de las mujeres de entre 18 y 34 años se situaba en un 31,5% mientras que el de los hombres de esa misma edad era del 34% (OBJOVI, datos del II Trimestre de 2012). No obstante, es necesario señalar que las mujeres partían con tasas de paro más elevadas. De esta forma si en el año 2002 la tasa de desempleo para hombres jóvenes era del 11,2%, la de mujeres ascendía al 19,3%.

El aumento de la tasa de paro juvenil desde 2001 a 2013 es común en todo el territorio español, registrándose incrementos relativos significativos en la tasa en todas y cada una de las Comunidades Autónomas, aunque es cierto que la intensidad varía según regiones (ver gráfico 1 de anexo I).

Para Luis Toharia (2006), uno de los aspectos más atrayentes en relación a las diferencias territoriales del paro es hasta qué punto dichas diferencias, observadas en un momento determinado del tiempo, tienden a disminuir, a mantenerse o incluso aumentar con el paso de los años. Partiendo de una investigación anterior (Bentolila y Jimeno, 1998), el autor argumenta que el mercado laboral español no funciona bien desde un punto de vista espacial a causa de la fuerte inercia de las diferencias entre Comunidades Autónomas. Tras comparar las tasas de paro del total de población de las distintas comunidades en varios años (desde los setenta hasta mediados de los 2000), demuestra que con el paso del tiempo, persisten las diferencias regionales observadas en las tasas de paro. La explicación del mantenimiento de las disparidades, afirma Toharia, habría que buscarla en una serie de elementos, entre los que cabría destacar: *“Las escasas migraciones interiores en periodos relativamente recientes, el auge de la temporalidad junto con la carestía de la vivienda y el escaso desarrollo del mercado del alquiler son factores que han inhibido las migraciones interiores y que han coadyuvado a que las diferencias persistan”* (Toharia, 2006:402).

Tabla 7. Evolución de la tasa de paro de los jóvenes de 16 a 34 años por CC.AA. España, varios años.

	Tasa de paro jóvenes 16 a 34 años 2001	Tasa de paro jóvenes 16 a 34 años 2005	Tasa de paro jóvenes 16 a 34 años 2009	Tasa de paro jóvenes 16 a 34 años 2013
Andalucía	24,0	17,8	31,8	44,9
Aragón	8,1	9,7	18,4	32,7
Asturias	13,6	16,3	21,6	35,4
Baleares	7,7	9,3	23,4	31,7
Canarias	14,5	17,2	32,5	45,3
Cantabria	11,5	12,8	18,2	33,4
Castilla y León	15,3	13,5	19,1	31,4
Castilla La-Mancha	13,8	11,5	25,7	41,1
Cataluña	10,8	9,4	22,2	32,0
C. Valenciana	12,3	11,1	25,9	37,8
Extremadura	18,3	18,9	26,8	44,6
Galicia	17,6	15,5	18,4	31,5
C. de Madrid	10,7	9,9	19,6	26,2
Región de Murcia	12,7	11,5	25,7	38,3
Navarra	7,3	7,1	17,8	31,7
País Vasco	13,4	12,3	15,3	24,8
La Rioja	6,7	10,2	18,5	27,3
Ceuta y Melilla	9,0	29,8	28,7	48,3
Total Nacional	14,3	12,8	24,1	35,7

Fuente: elaboración propia a partir de microdatos de la *Encuesta de Población Activa* (EPA, datos II Trimestre).

En el caso del desempleo de los jóvenes, existen diferencias claras por Comunidades Autónomas (ver tabla 7) y que además, se mantienen en el tiempo, desde 2001 de 2013. Una manera sencilla de observar dichas diferencias la proporciona la tabla 8, en la que aparecen los estadísticos descriptivos (media, desviación típica, mínimos y máximos, rango) de la tasa de paro para jóvenes de 16 a 34 años en 2001, 2005, 2009 y 2013 en las Comunidades Autónomas españolas. La desviación típica se mantiene en valores similares en los años estudiados, incluso aumenta para 2013 (7,0).

Tabla 8. Estadísticos descriptivos de las tasas de paro juvenil (16 a 34 años) en 2001, 2005, 2009 y 2013 en las Comunidades Autónomas españolas.

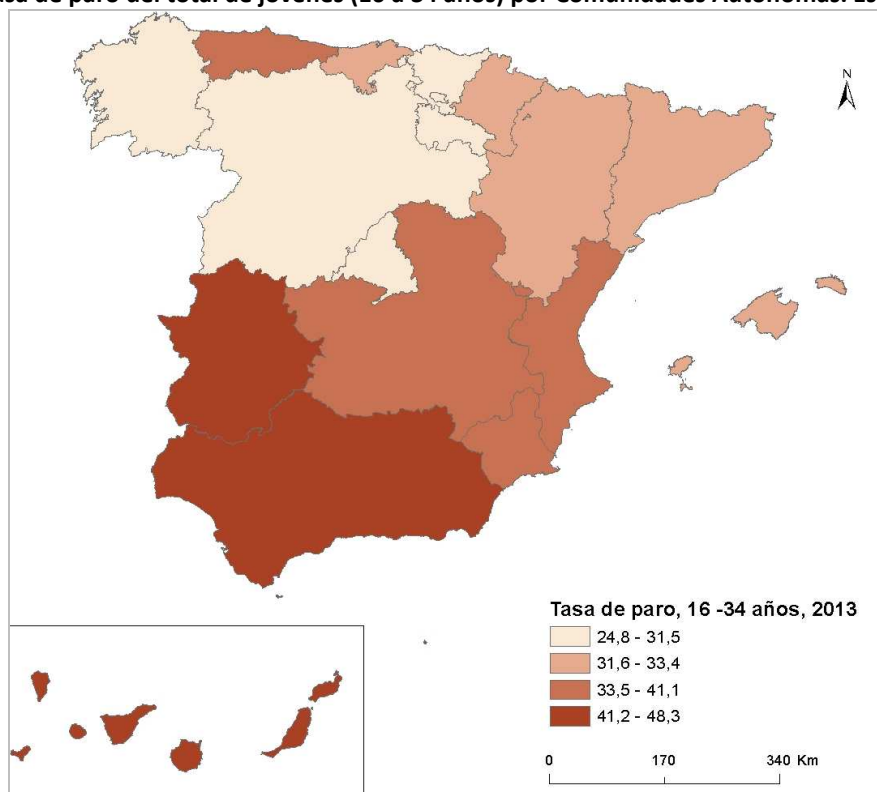
	N	Media	Desv. Típica	Mínimo	Máximo	Rango
<i>Tasa de paro jóvenes 16 a 34 años 2001</i>	18	12,6	4,4	6,7	24,0	17,3
<i>Tasa de paro jóvenes 16 a 34 años 2005</i>	18	13,5	5,2	7,1	29,8	22,7
<i>Tasa de paro jóvenes 16 a 34 años 2009</i>	18	22,7	5,1	15,3	32,5	17,2
<i>Tasa de paro jóvenes 16 a 34 años 2013</i>	18	35,5	7,0	24,8	48,3	23,5

Fuente: elaboración propia a partir de microdatos de la *Encuesta de Población Activa* (EPA, datos II Trimestre).

Pero sin duda, el estadístico descriptivo que más nos ayuda a la hora de apreciar la persistencia en las disparidades regionales es el *rango*, que no es otra cosa que la diferencia entre los valores máximos y mínimos de las tasas de paro en cada uno de los años. Así, para el año 2001 el rango se sitúa en el 17,3, o lo que es lo mismo, la diferencia entre la tasa mayor en 2001 (24,0% de paro juvenil en Andalucía) y la menor, 6,7% en La Rioja. En 2005 las diferencias por Comunidades Autónomas descienden ligeramente, para volver a aumentar de manera progresiva en el año 2009 y 2013. Para este último año, el rango se sitúa en 23,5, esto es, la diferencia entre la tasa de paro juvenil de Ceuta y Melilla (48,3%) y la del País Vasco (24,8%).

En general, y atendiendo a la información que también proporciona el mapa 1, España se ha configurado, y se configura en la actualidad, como un Estado dividido desde un punto de vista del progreso económico, si dicho progreso se mide a través de indicadores de la situación laboral (Toharia, 1996 y 2005), como son las tasas de paro juvenil. La mitad norte del país (País Vasco, La Rioja, Galicia, Castilla y León, Navarra,); el Levante (Baleares, Cataluña y en cierta medida la Región de Murcia) y la Comunidad de Madrid, presentan unos niveles de desempleo para el conjunto de jóvenes (16 a 34 años) por debajo de la media del conjunto nacional y claramente inferiores a otras Comunidades Autónomas. En el otro extremo, Ceuta y Melilla; Canarias; Extremadura y Andalucía y Asturias, son las regiones en las que mayor es el nivel de paro juvenil.

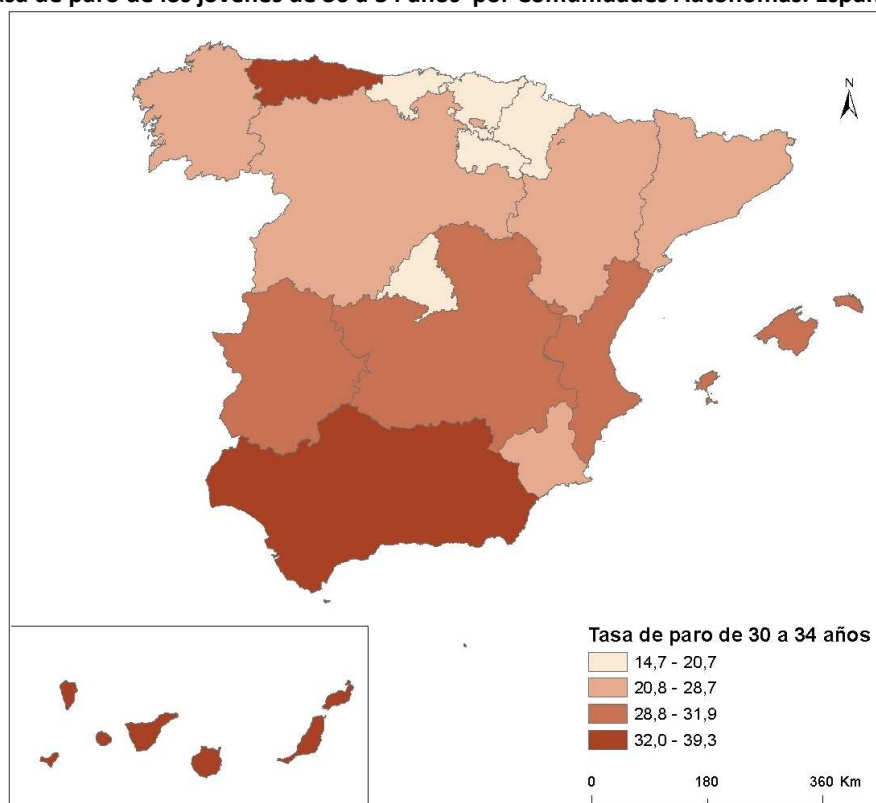
Mapa 1. Tasa de paro del total de jóvenes (16 a 34 años) por Comunidades Autónomas. España, 2013.



Fuente: elaboración propia a partir de microdatos de la *Encuesta de Población Activa* (EPA, datos II Trimestre).

Las disparidades regionales (pautas regionales) de la tasa de paro para el total de jóvenes son muy similares para los distintos grupos quinquenales de edad, es decir, son las mismas Comunidades Autónomas las que presentan las mayores y menores tasas de paro tanto para el conjunto de jóvenes de 16 a 34 años como para los distintos grupos de edad, especialmente para los jóvenes-adultos, esto es, para los grupos de 25 a 29 años y de 30 a 34 años, algo que tiene sentido si tenemos en cuenta que a estas edades la población activa es mayor. Así, para el colectivo de 30 a 34 años (mapa 2), las Comunidades Autónomas con mayores tasas de paro son (al igual que para el total de jóvenes): Ceuta y Melilla, con un 39,3%; Canarias con un 35,7%; Andalucía con 32,9% y Asturias (34,2%). Por el contrario, los jóvenes de 30 a 34 años con menor paro se localizan en País Vasco (14,7%), La Rioja (15%), Cantabria (16,9%) y C. de Madrid 20,6%

Mapa 2. Tasa de paro de los jóvenes de 30 a 34 años por Comunidades Autónomas. España, 2013.



Fuente: elaboración propia a partir de microdatos de la *Encuesta de Población Activa* (EPA, datos II Trimestre).

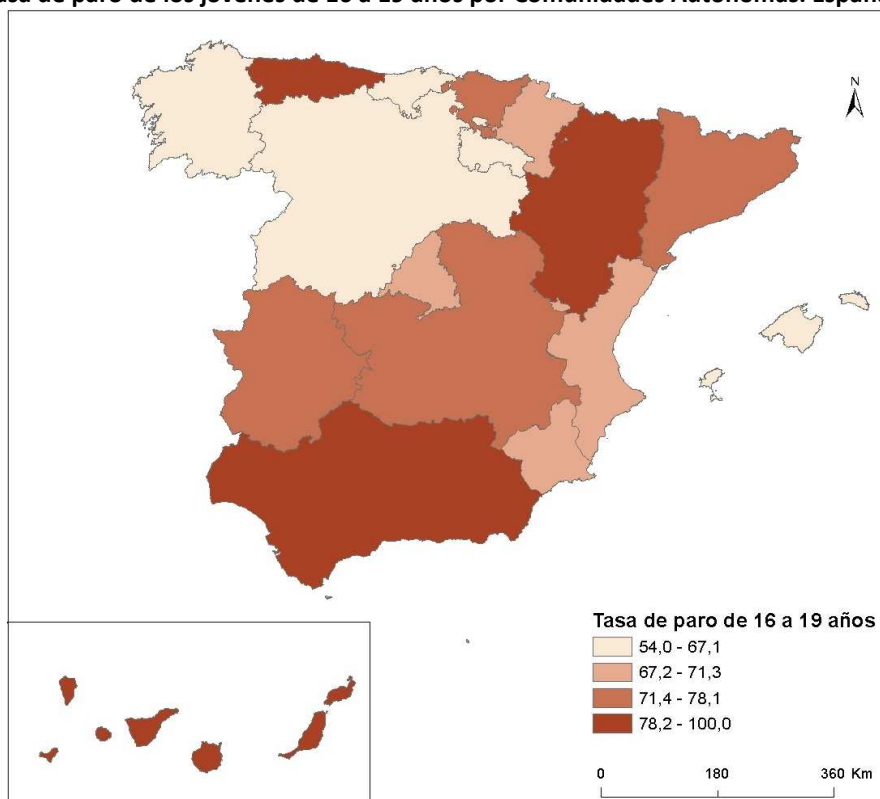
Nuevamente, y para los jóvenes de 25 a 29 años, Ceuta y Melilla (49,3%), Asturias (42,3%), Andalucía (42,2%) y Canarias (42,1%) presentan las tasas más elevadas y País Vasco, Madrid, La Rioja y Cantabria las más bajas (22,1%, 24,1%, 26,8% y 28,3%, respectivamente). Para el grupo de 20 a 24 años (ver mapa 1 de ANEXO I), se mantienen Ceuta y Melilla, Andalucía y Canarias como las regiones de España dónde las tasas de desempleo son mayores, Asturias desaparece de este ranking y hace acto de presencia la comunidad Extremeña, con un 65,1% de jóvenes de entre 20 y 24 años parados (siendo la media nacional en 2013 del 52,7% para ese grupo de edad).

Los mayores cambios en esta geografía del desempleo se produce para los jóvenes de 16 a 19 años que, recordemos, presentan menores cifras de población activa, pero no por ello dejan de ser el colectivo, según edad de los jóvenes, más castigado por el paro y el que más se ha visto afectado por el actual contexto de crisis económica. Como se decía, es cierto que para estos jóvenes las diferencias territoriales varían, pero no menos cierto es que aun así, se puede seguir estableciendo esa dicotomía a la que se hacía referencia más arriba, entre el norte-centro y la mitad sur del país (ver mapa 3). Las Comunidades Autónomas con mayores tasas de paro juvenil (16 a 19 años) en 2013 son Asturias con un 100%⁵², Aragón (86,8%), Canarias (85,1%) y Andalucía, con una tasa de paro entre los jóvenes de 16 a 19 años del 80,5%. Las

⁵² Aquí no obstante, hay que tener cierto cuidado con el dato pues puede verse afectado por baja representatividad o poco tamaño muestral.

regiones, por contra, con menores tasas de desempleo son ahora Baleares (54%), Cantabria (59,5%), Castilla y León (65,7%), La Rioja, con un 66,2% y Galicia (67,1%).

Mapa 3. Tasa de paro de los jóvenes de 16 a 19 años por Comunidades Autónomas. España, 2013.



Fuente: elaboración propia a partir de microdatos de la *Encuesta de Población Activa* (EPA, datos II Trimestre).

2.1.4. Características del empleo de los jóvenes en España: elevada temporalidad y pérdida de poder adquisitivo.

Como se ha visto, la crisis ha afectado de manera intensa y evidente al desempleo de los jóvenes, aumentándolo. Pero sin duda, otro de los aspectos distintivos y definitorios de la mayor fragilidad e inseguridad del colectivo juvenil en nuestro país es la precariedad y características del empleo para este sector de la sociedad. Una precariedad estructural que se asocia, por un lado, a una mayor temporalidad del empleo (cuando el joven tiene la 'suerte' de trabajar); por otro, al menor poder adquisitivo en comparación con otros grupos (y pérdida de él como consecuencia clara de la actual crisis económica).

En la tabla 9 se observa que es en el colectivo de jóvenes donde se concentra la temporalidad si lo comparamos con la población total asalariada. La temporalidad en el empleo de los jóvenes ya era elevada antes de la crisis. Así, en 2001 el 46% de los asalariados jóvenes de 16 a 34 años tenían un contrato de trabajo temporal, cifra que aumenta hasta situarse en 48,1% en 2006. A partir de 2007-2008 cabría esperar un aumento de los contratos temporales y el correspondiente descenso de los contratos indefinidos, como consecuencia de la crisis, no obstante los datos que proporciona la EPA apuntan en la dirección contraria: un relativo

descenso del porcentaje de jóvenes (también para el total de asalariados) con contratos laborales temporales desde 2006, así como el correlativo aumento del porcentaje de jóvenes con contratos fijos.

Tabla 9. Evolución de los asalariados (total población y jóvenes) según tipo de contrato. España, 2001-2013.

	Contrato indefinido (%)		Contrato temporal (%)	
	<i>total asalariados</i>	<i>asalariados jóvenes (16 a 34 años)</i>	<i>total asalariados</i>	<i>asalariados jóvenes (16 a 34 años)</i>
2001	68,0	54,0	32,0	46,0
2002	68,0	54,3	32,0	45,7
2003	68,2	54,2	31,8	45,8
2004	67,9	54,4	32,1	45,6
2005	66,7	53,2	33,3	46,8
2006	65,7	51,9	34,4	48,1
2007	68,2	55,2	31,8	44,8
2008	70,6	58,1	29,4	41,9
2009	74,8	62,7	25,2	37,3
2010	75,1	62,4	24,9	37,6
2011	74,5	60,6	25,5	39,4
2012	76,3	61,9	23,7	38,1
2013	76,9	62,2	23,1	37,8

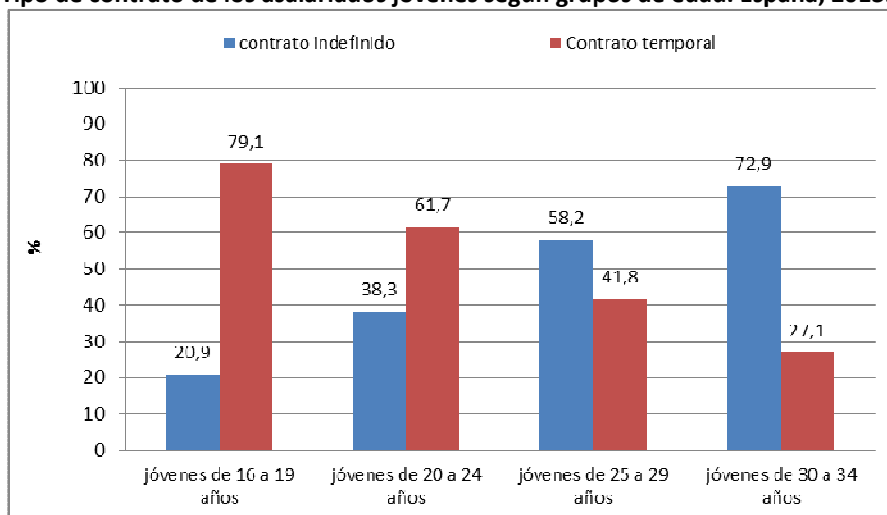
Fuente: elaboración propia a partir de microdatos de la *Encuesta de Población Activa* (EPA, datos II Trimestre).

Esta situación paradójica parece indicar que la crisis hubiera mejorado las condiciones laborales precarizadas de los jóvenes españoles, pero nada más lejos de realidad ya que los jóvenes antes de la crisis ya estaban experimentando el fenómeno de la temporalidad en sus contratos. Esto quiere decir que la destrucción de empleo se ha producido fundamentalmente en los contratos temporales, que eran los empleos que mayoritariamente desempeñaban los jóvenes (Rocha, 2012). El resultado ha sido un incremento en la proporción de los contratos fijos entre los jóvenes asalariados (y en el conjunto de la población asalariada), pero no por los efectos de la contratación sino más bien por la repercusión que está teniendo la crisis en el empleo temporal.

Por otra parte, el análisis del tipo de contrato de los jóvenes según edad evidencia que a menor edad, mayor es la temporalidad y menor el porcentaje de contratos indefinidos y viceversa (gráfico 9). De esta forma, mientras que los contratos temporales en los jóvenes de 30 a 34 años suponen un 27,1%, el porcentaje aumenta progresivamente hasta situarse en el 79,1% para aquellos jóvenes asalariados que tienen entre 16 y 19 años. Por el contrario, el peso relativo de la contratación indefinida es mayor para los jóvenes de 30 a 34 años (72,9%), disminuyendo a medida que desciende la edad (58,2% para los jóvenes de 25 a 29 años; 38,3% para los de 20 a 24 años y 20,9% para los jóvenes asalariados de 16 a 19).

Los datos según edad, en definitiva, evidencian que las peores condiciones laborales y quienes más han sentido los efectos de la crisis son los grupos más jóvenes: mayores tasas de paro y mayor temporalidad del empleo.

Gráfico 9. Tipo de contrato de los asalariados jóvenes según grupos de edad. España, 2013.



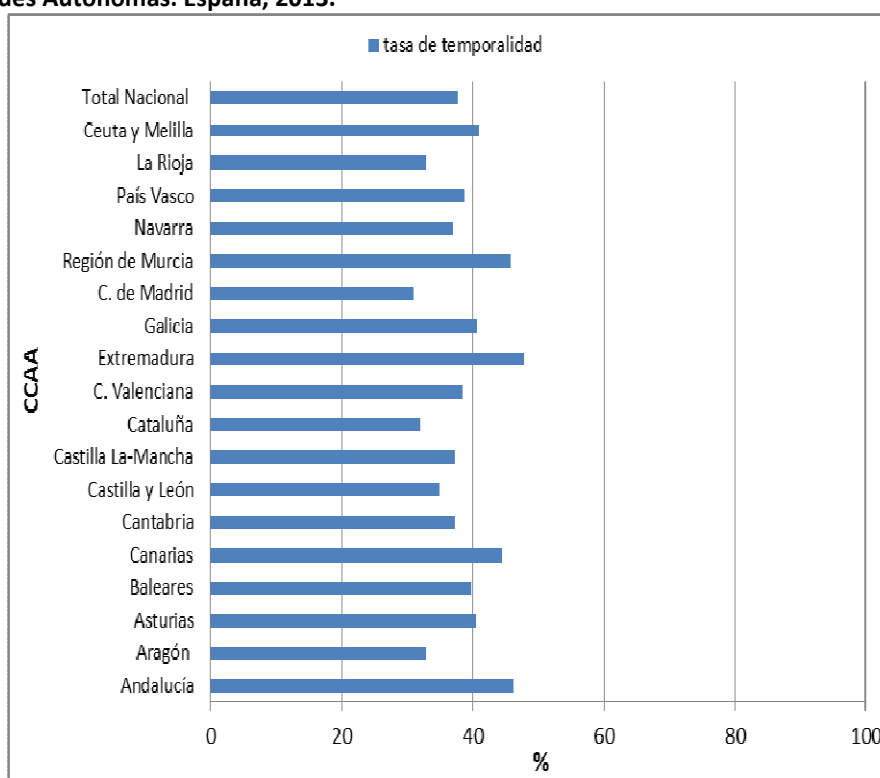
Fuente: elaboración propia a partir de microdatos de la *Encuesta de Población Activa* (EPA, datos II Trimestre).

Nota metodológica: Valor del Chi-cuadrado de Pearson significativo para $p < 0,05$.

La temporalidad en los contratos laborales es un fenómeno que también tiene interés desde un punto de vista territorial. La búsqueda de diferencias regionales del mercado de trabajo en lo que a temporalidad en el empleo se refiere, ha generado gran interés y es objeto de continuos debates (Garrido, 1996; Toharia, 1996; Huguet, 1999; Toharia, 2006). Según lo evidenciado por estos y otros estudios, desde la década de los noventa del pasado siglo XX en adelante, tiene lugar cierta convergencia y reducción de las disparidades regionales, aunque las diferencias siguen existiendo.

El siguiente gráfico presenta las tasas de temporalidad de los contratos de los jóvenes asalariados en las Comunidades Autónomas españolas. Teniendo como referencia la media nacional (37,8%), la Comunidad Extremeña presenta la mayor tasa de temporalidad en los contratos de los jóvenes de 16 a 34 años (47,8%) en España para el año 2013, seguida de Andalucía (46,2%), Región de Murcia (45,8%), Canarias (44,5%), Ceuta y Melilla (41%) y Asturias (40,7%). Por el contrario, son la Comunidad de Madrid, Cataluña, La Rioja, Aragón, Castilla y León y Navarra las regiones donde la tasa de temporalidad de los jóvenes es más reducida (31,1%; 32%; 32,9%; 32,9%; 34,9% y 36,9%, respectivamente).

Gráfico 10. Tasa de temporalidad de contratos de los asalariados jóvenes (16 a 34 años) en las Comunidades Autónomas. España, 2013.



Fuente: elaboración propia a partir de microdatos de la *Encuesta de Población Activa* (EPA, datos II Trimestre).

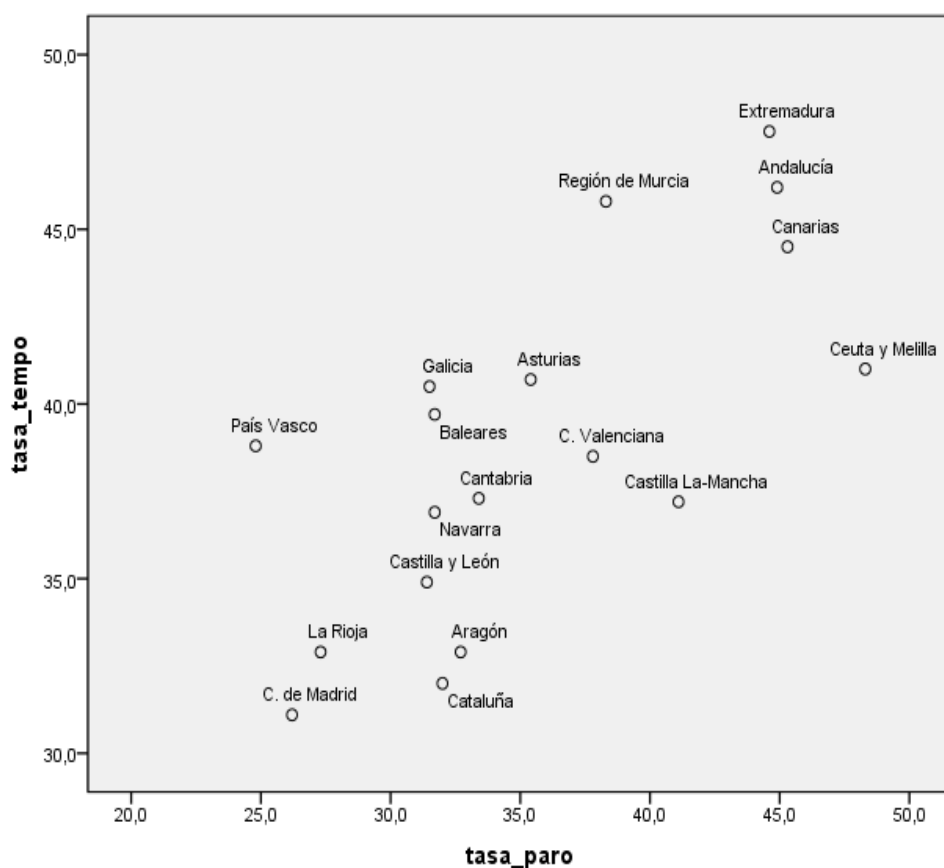
Pero, ¿cuáles son los factores que estarían explicando las diferencias regionales de la temporalidad de los jóvenes en España? La temporalidad como otras características laborales, está influida por variables demográficas como el sexo, la edad, la nacionalidad; variables socioeconómicas como el nivel de estudios, sector de actividad y tipo de ocupación (Toharia, 2006; Rocha 2012; Observatorio de la Juventud en España, 2012; Observatorio de la Juventud en España, 2013). Toharia (2006) tras comprobar que estas variables tienen efecto en la temporalidad, y eliminar consecuentemente el efecto de todas ellas en un análisis multivariable, constata que las diferencias entre Comunidades Autónomas persisten, a lo que alude: *“Las diferencias (...) no pueden atribuirse a diferencias sectoriales, ocupacionales o de composición de la población ocupada. Hay otros factores más estructurales y básicos que parecen subyacer a estas diferencias”* (Toharia, 2006:420).

Uno de los factores que en primer lugar podría explicar las disparidades regionales de la temporalidad es la composición de la mano de obra asalariada, como la proporción de jóvenes en cada comunidad. No en vano, en cinco de las seis Comunidades Autónomas señaladas en la siguiente tabla por su mayor tasa de temporalidad en los contratos de los jóvenes en 2013 respecto a la media nacional (Ceuta y Melilla, Región de Murcia, Andalucía, Canarias y Extremadura), es dónde, precisamente, (y para ese mismo año) la proporción de jóvenes de 16 a 34 años (o índice de juventud) es mayor (recordar tabla 2). Algo que guarda coherencia con

el hecho de que la temporalidad, tal y como se ha visto, es un fenómeno más propio de la juventud que del total de población asalariada.

Otra explicación de las diferencias existentes podría ser la productividad de la economía y, más concretamente, los costes laborales unitarios (García Pérez y Rebollo, 2005 en Toharia, 2006). Pero sin duda, uno de los factores básicos y fundamentales es la tasa de paro. En el siguiente gráfico de dispersión se muestra una comparación entre la tasa de temporalidad juvenil (16 a 34 años) y la tasa de paro para este mismo colectivo en el año 2013. Los resultados son bastante ilustrativos: en general, las Comunidades Autónomas con una mayor tasa de temporalidad juvenil son las que tienen mayores tasas de desempleo. Para el conjunto de las regiones españolas, la relación entre ambas tasas es significativa, ya que la *Correlación de Pearson* es de 0,71.

Gráfico 11. Tasa de temporalidad y Tasa de paro de los jóvenes (16 a 34 años) en las Comunidades Autónomas. España, 2013 (Gráfico de dispersión).



Fuente: elaboración propia a partir de microdatos de la *Encuesta de Población Activa* (EPA, datos II Trimestre).

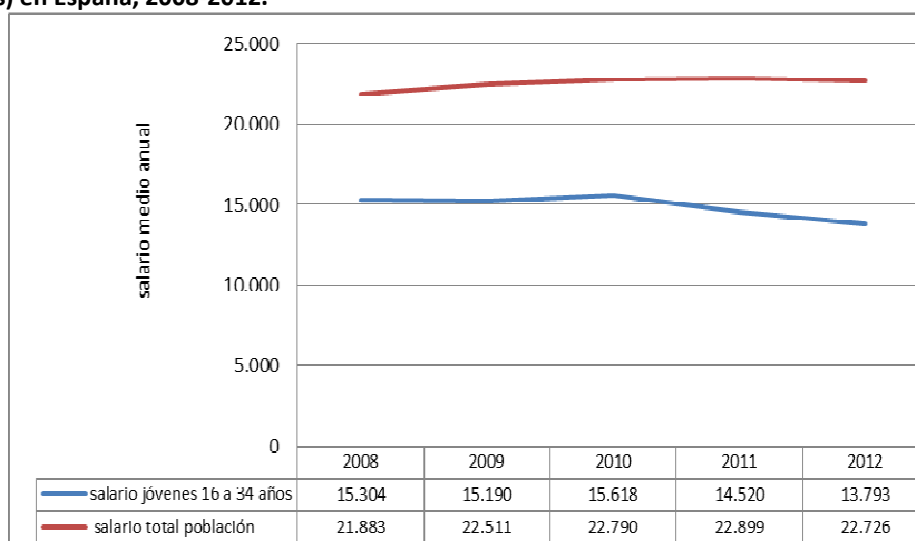
Nota metodológica: El valor de R (0,707) y R^2 (0,500) son significativos para $p < 0,05$. Ecuación resultante:

$Y = 20,796 + 0,508 (\text{tasa_paro}_{2013})$.

Sin duda este componente (el desempleo) propio de cada región, tiene una importancia relevante para comprender las diferencias en la temporalidad de los contratos de los jóvenes entre Comunidades Autónomas. Pero además, y como se tendrá ocasión de comprobar, tiene un efecto claro en las tasas de emancipación y en sus disparidades autonómicas.

Como ya se ha visto, la posición de desventaja laboral del colectivo juvenil y mayor precariedad respecto al conjunto de la población se debe, en primer lugar, a una mayor tasa de desempleo y cuando el joven trabaja, a una mayor presencia de la temporalidad en los contratos. Dicha precariedad endémica, como se verá a continuación, también responde a un menor poder adquisitivo como consecuencia del menor salario medio percibido por el trabajo desempeñado. El menor nivel de ingresos de los jóvenes respecto a la población total no es un fenómeno reciente o consecuencia de la actual recesión económica, sino más bien se trata de un hecho estructural que se deriva de la naturaleza del mercado laboral, y no solo aquí, en España, sino también en el conjunto de la Unión Europea (OBJOVI, 2012). Lo que sí es consecuencia de la actual crisis económica, es el descenso del poder adquisitivo de los jóvenes asalariados debido a la disminución del salario medio anual percibido. El siguiente gráfico es ilustrativo de estos dos aspectos que se acaban de mencionar. En primer lugar, a lo largo de toda la serie el salario medio anual de los jóvenes de 16 a 34 años se sitúa muy por debajo del salario del total de población asalariada, con unas diferencias en torno a los 6000 y 7000 euros. Así mientras en 2008 el salario en términos medios de los jóvenes era de 15300 euros aproximadamente, el del conjunto de la población en torno a los 21880 euros. En segundo lugar, la disparidad salarial se torna más evidente en el año 2012, como consecuencia precisamente del descenso de los salarios medios de los jóvenes españoles. He aquí, por tanto, otra repercusión clara de la crisis económica en las condiciones laborales de los jóvenes: mientras el salario de todos los ocupados en nuestro país se mantiene estable e incluso aumenta ligeramente, desde los 21883 euros medios anuales en 2008 hasta los 22.726 en 2012, el del colectivo juvenil desciende, especialmente a partir de 2010, pasando de los 15.618 a 13.793 euros en 2012.

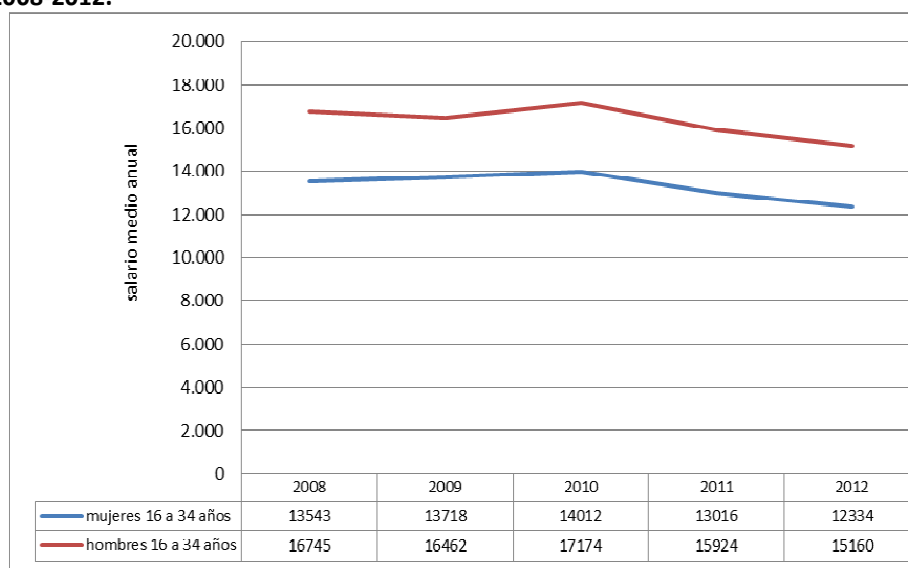
Gráfico 12. Evolución del salario medio anual del total de asalariados y de los asalariados jóvenes (16 a 34 años) en España, 2008-2012.



Fuente: elaboración propia a partir de la *Encuesta Anual de Estructura Salarial. Serie 2008-2012*, INE.

El menor poder adquisitivo y el descenso del salario medio anual que experimentan las personas que tienen entre 16 y 34 años no son homogéneos, existiendo diferencias significativas según el sexo y la edad de los jóvenes. En España la discriminación de la mujer en el mercado laboral y el menor sueldo percibido por los mismos trabajos desempeñados, es un hecho constatado (OBJOVI, series 2002-2012). A pesar del fuerte incremento registrado en nuestro país en las tasas de actividad y ocupación femenina desde la década de los ochenta del pasado siglo XX y su continua integración en el mercado laboral (Toharia, 2004), estamos lejos todavía de haber alcanzado la paridad entre hombres y mujeres en las condiciones laborales. Como se puede observar en el gráfico número 13, tanto para varones como para mujeres de entre 16 y 34 años, el salario medio anual desciende desde 2008 hasta 2012, siendo la diferencia de la renta percibida por unos y por otros considerable (sensiblemente mayor para el caso de los varones). De esta manera, si el salario medio anual de éstos en 2008 era como promedio en España de 16.745 euros, el de las mujeres jóvenes se situaba en 13.543 euros anuales para ese mismo año, esto es, cerca de 3.000 euros menos.

Gráfico 13. Evolución del salario medio anual de los asalariados jóvenes (16 a 34 años) según sexo. España, 2008-2012.



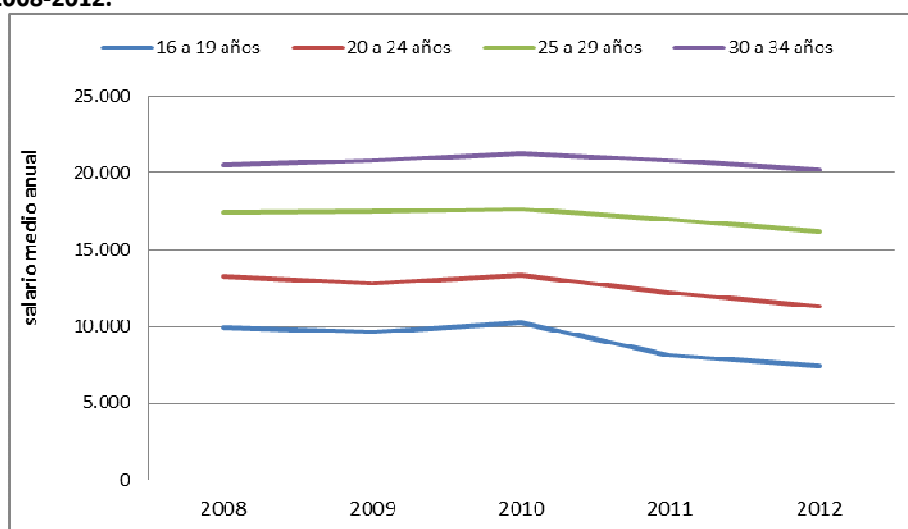
Fuente: elaboración propia a partir de la *Encuesta Anual de Estructura Salarial. Serie 2008-2012*, INE.

Desde el comienzo de la crisis la divergencia en los salarios decrece ligeramente, debido a que es el sueldo de los hombres el que experimenta una mayor caída en términos relativos (9,2% de descenso para hombres frente al 8,8% en mujeres), pero aun así, las diferencias para el año 2012 siguen siendo palpables: un salario de 12.334 euros anuales para mujeres jóvenes y 15.160 euros para hombres.

Según grupos de edad de los jóvenes se constata que a mayor edad, mayor es el sueldo medio anual (gráfico 14). Así, para el año 2012, el salario anual de los jóvenes de 30 a 34 años era de 20.200 euros aproximadamente, cifra que decrece progresivamente a medida que se

desciende en los grupos de edad, hasta los 7.428 euros anuales que por salario perciben los jóvenes de 16 a 19 años. La recesión económica que comienza en el año 2008 se deja sentir en todos y cada uno de los grupos, no obstante, el descenso es más acusado entre los jóvenes menores de 24 años. Esto datos no continúan sino corroborando el hecho de que dentro de la mayor precarización del colectivo juvenil, existe cierta heterogeneidad, siendo las cohortes más jóvenes (menores de 24 años) las que poseen peores condiciones laborales y las que se han visto aún más afectadas por la crisis.

Gráfico 14. Evolución del salario medio anual de los asalariados jóvenes según grupos de edad. España, 2008-2012.



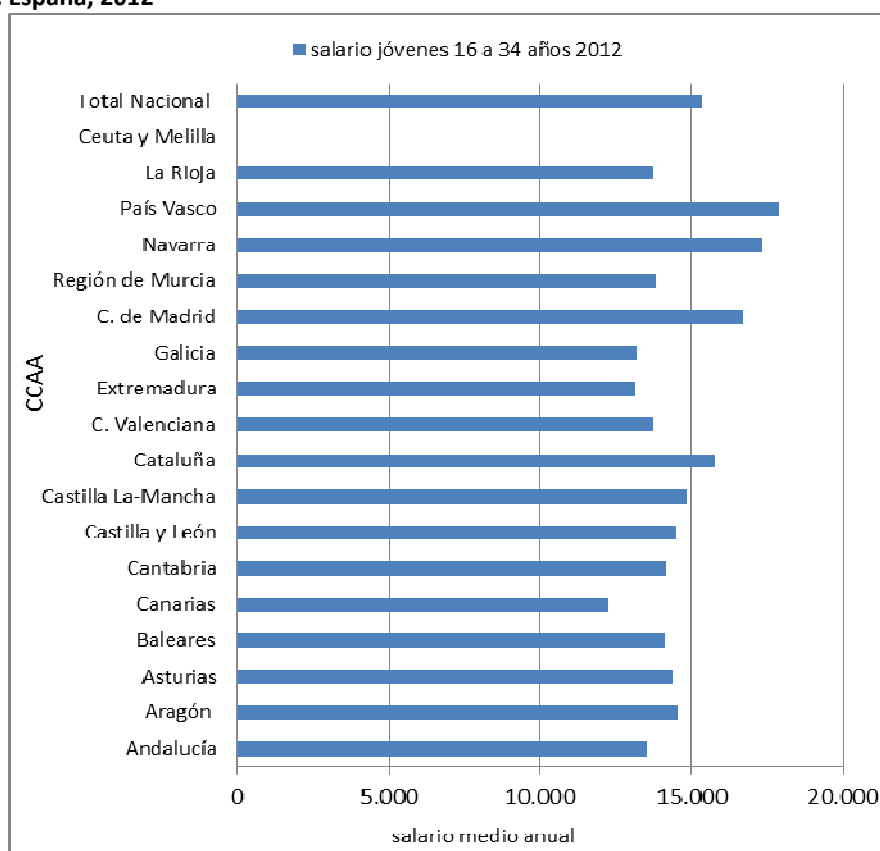
Fuente: elaboración propia a partir de la *Encuesta Anual de Estructura Salarial. Serie 2008-2012*, INE

Finalmente, es necesario mostrar las disparidades territoriales que puedan existir en el salario de los jóvenes españoles (gráfico 15). Al igual que sucedía con el resto de aspectos o condiciones laborales analizadas (tasa de paro y tasa de temporalidad), el salario de los jóvenes va a variar según Comunidad Autónoma. Dicho de otra manera, el sueldo medio anual que el joven español percibe se altera según la localización o región donde trabaje. Las cifras medias (en euros anuales) no son homogéneas en el territorio español, existiendo diferencias importantes por Comunidades Autónomas. Si la media nacional del salario para jóvenes de 16 a 34 años⁵³ se situaba en el año 2012 en 15.304 euros, unas comunidades se sitúan por encima de la media nacional y otras por debajo. Las cuatro regiones donde el salario medio de los jóvenes es mayor son (por orden de mayor a menor): País Vasco (17.887 euros anuales); Navarra (17.335); Comunidad de Madrid (16.676) y Cataluña (15.778). Por contra, las

⁵³ La *Encuesta Anual de Estructura Salarial*, elaborada por el INE, proporciona información de los salarios desagregados por grupos de edad en cada de las Comunidades Autónomas. No obstante, se ha preferido mostrar la información por regiones para el conjunto de los jóvenes (de 16 a 34) y no por grupos de edad ya que, exceptuando Andalucía, Cataluña, Castilla y León y la Comunidad de Madrid, en el resto de autonomías el número de observaciones muestrales para jóvenes menores de 25 años es bajo (entre 100 y 500), por lo que las cifras para este colectivo en solitario estarían sujetas a gran variabilidad.

comunidades donde los jóvenes perciben un menor salario son: Canarias (12.263 euros anuales); Galicia (13.176); Extremadura (13.138) y Andalucía (13.510).

Gráfico 15. Salario medio anual de los asalariados jóvenes en las Comunidades Autónomas⁵⁴ españolas. España, 2012



Fuente: elaboración propia a partir de la *Encuesta Anual de Estructura Salarial. Serie 2008-2012*, INE

Con estos últimos datos, la geografía de las condiciones laborales de los jóvenes y características del mercado de trabajo es bastante clara. De manera general, en las regiones en las que los jóvenes perciben un mayor salario, menor es la tasa de paro juvenil y menor es la tasa de temporalidad (La Rioja, Navarra, C. de Madrid, Cataluña, Aragón y País Vasco). En Andalucía, Canarias y Extremadura, las tasas de paro y temporalidad juvenil son mayores y menores salarios para aquellos jóvenes que trabajan en estas Comunidades Autónomas.

Constatadas la existencia de una ‘condición juvenil’ cuya naturaleza y características la distancian de otros grupos (y del conjunto de la población), por un lado, y las diferencias en la composición interna del colectivo que se traduce en la existencia de cierta heterogeneidad en los jóvenes (a pesar de representar en su conjunto un colectivo en clara desventaja) y disparidades regionales en dicha composición, por otro, cabe preguntarse ahora ¿cómo y de qué manera afrontan los jóvenes, como sector de la sociedad con unas características muy

⁵⁴ **Nota metodológica:** para las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla el número de observaciones es igual o menor que 100, y por ello, el INE no muestra el dato.

específicas, las diferentes transiciones que la sociedad y la vida les plantea? En el presente apartado (aunque de manera muy aproximativa), se ha hecho referencia a la transición o paso de la etapa formativa, desde el sistema educativo, a la etapa laboral e inserción en el mercado de trabajo. No siendo el objeto de estudio de la presente investigación, bastará señalar lo ya apuntado y constatado en otros trabajos: existe en nuestro país un claro desajuste entre el sistema educativo y el mercado laboral, ya que un elevado porcentaje de los jóvenes con estudios universitarios (pero no sólo estos, también con otros niveles formativos) encuentran serias dificultades para encontrar trabajo (no en vano España se sitúa por encima de la media europea en relación al número de meses que como media tardan los jóvenes en encontrar un empleo después de finalizar los estudios) debido a un mercado laboral que tiene serias dificultades para absorber la mano de obra que aporta el colectivo juvenil. De esta forma, la transición de la etapa formativa al mundo laboral (que es también el paso o tránsito a la vida adulta) dista mucho de una situación de normalidad y puede resultar en algunas ocasiones traumática.

El paso que supone residir o vivir en la vivienda de los padres a la formación del propio hogar o modo de convivencia en una vivienda supone también ‘trasladarse’ desde la etapa juvenil a la adulta. Ésta evidentemente es otro tipo de transición que, ahora sí, es el objeto central de la presente investigación. Concretamente la emancipación residencial como elemento fundamental y clave para transitar desde la juventud a la adultez. La emancipación es un fenómeno social complejo a través del cual los jóvenes se desprenden de alguna manera del status de hijos para componer un hogar propio, ya sea en soledad o en compañía de otras personas.

2.2. ¿De que dependen las trayectorias emancipatorias en España? Evolución y características de los emancipados, efectos de la crisis y distribución geográfica.

La entrada de los jóvenes en la edad adulta está definida fundamentalmente por la constitución de un proyecto vital independiente y en la mayor parte de los casos por la formación de un nuevo hogar. A lo largo de las dos últimas décadas, en España y en los países del Sur de Europa, se produce un mayor retraso⁵⁵ en ese paso a la vida adulta y en cualquier caso una prolongación de la dependencia de los jóvenes respecto a sus padres (Vinuesa 2008b).

Las disparidades entre países europeos en materia de emancipación residencial, a pesar de que se observa cierto proceso de convergencia en los últimos años en relación a la edad media

⁵⁵ Como se tratará de ver más adelante, este retraso no es ajeno al Sistema de Provisión de Vivienda, que es en definitiva, una de las hipótesis centrales de investigación.

de los jóvenes en el momento de abandonar el hogar familiar, siguen existiendo. Por lo general, los jóvenes de los países del sur de Europa suelen emanciparse más tarde (a edades más tardías) que sus homónimos del norte de Europa (tabla 10)⁵⁶.

Tabla 10. Evolución de la edad media en el abandono del hogar de los padres en distintos países de la Unión Europea (datos estimados), 2004-2012.

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
UE (27 países)	26,2	26,1	26,2	26,2	26,2	26,3	26,2	26,1	26,1
Euro área (17 países)	26,2	26,0	26,2	26,2	26,1	26,0	26,1	26,2	26,1
Bélgica	25,6	25,4	25,6	25,5	25,5	25,4	25,4	25,4	24,9
Dinamarca	:	:	:	:	:	:	21,2	21,0	21,1
Alemania	24,1	23,9	23,9	23,9	23,9	24,1	24,1	24,0	23,8
Irlanda	:	:	25,3	25,2	24,8	24,9	25,1	25,5	25,4
Grecia	27,7	28,3	28,6	28,5	28,5	28,3	28,4	28,8	29,1
España	29,0	28,5	28,6	28,4	28,3	28,2	28,5	28,5	28,9
Francia	23,7	23,7	23,5	23,4	23,4	23,3	23,5	23,6	23,5
Italia	29,9	29,7	29,8	29,8	29,7	29,6	29,7	29,7	29,7
Luxemburgo	26,3	26,5	26,2	26,5	26,3	25,9	26,2	25,9	26,2
Países Bajos	23,5	23,6	23,3	23,2	23,4	23,4	23,3	23,4	23,6
Austria	25,2	25,4	25,5	25,5	25,6	25,4	25,6	25,6	25,6
Portugal	28,2	28,1	28,3	28,5	28,8	28,7	28,7	28,6	28,8
Finlandia	22,4	22,0	22,3	22,0	22,0	:	21,9	21,9	21,9
Suecia	:	:	:	:	:	:	20,3	20,3	19,9
Reino Unido	23,6	23,5	23,6	23,6	23,8	23,9	23,9	23,5	23,9

Fuente: Eurostat, *Population and Social Conditions*.

En nuestro país, la crisis económica ha ralentizado ligeramente la emancipación residencial, si ésta la analizamos a través del indicador de edad media de los jóvenes en el momento del abandono del hogar familiar. Se ha frenado el proceso que se venía produciendo desde comienzos de los 2000 de adelanto en la edad media para emanciparse. Así, si en 2004 la edad media a la emancipación en España era de 29,8 años y va descendiendo progresivamente hasta los 28,3 en 2008, a partir de este año la edad media aumenta hasta situarse en los 28,9 años como media en 2012.

El mayor retraso en el logro de emancipación residencial de los jóvenes pertenecientes a los Estados del Bienestar del Sur de Europa, como España, es una característica diferencial ampliamente estudiada (Requena, 2002 y 2006; Vinuesa 2008b; Melo y Miret, 2010; Miret, 2010; Módenes, Fernández-Carro, y López-Colás, 2013). Diferencias en los países en sus estructuras sociales y económicas, en el contexto institucional y normativo, explicarían estas disparidades (Bynner, 2005; Molgat, 2007). No obstante, las investigaciones acerca de la manera en que la crisis económica incide o ha afectado a los procesos de emancipación residencial no son tan numerosos (Moreno, López y Segado, 2012).

⁵⁶ Las divergencias emancipatorias entre países europeos también se constatan, si como indicador de éstas se utiliza el 'porcentaje de jóvenes de 18 a 34 años que vive con los padres' (ver tabla 1 de anexo II).

Concretamente en España, ¿de qué manera han evolucionado las transiciones residenciales de los jóvenes en los últimos años?; ¿Cuáles están siendo las consecuencias del actual contexto económico en las tasas de emancipación?; ¿se mantienen estables con el paso del tiempo o acaso disminuyen? Por otra parte, ¿se puede hablar de una misma dinámica en el conjunto del territorio español, o por el contrario existen divergencias según regiones?; ¿el efecto de la crisis económica se deja sentir, en el caso de producirse, con la misma intensidad en todas las Comunidades Autónomas españolas? A estas y otras preguntas se tratará de responder en el presente epígrafe, aportando evidencias empíricas que en definitiva arrojen información sobre el efecto de la actual coyuntura económica en las trayectorias emancipatorias del colectivo juvenil, deteniéndonos en las diferencias que puedan existir según una serie de características de los jóvenes: sexo, edad, nacionalidad, nivel de estudios, relación con la actividad, ocupación, etc. Habiendo constatado en el epígrafe anterior la existencia de heterogeneidad o diversidad de grupos dentro el colectivo juvenil, se espera encontrar disparidades en los procesos de emancipación residencial (midiendo ésta, en un primer momento, a través de la tasa de emancipación) en base a estas variables demográficas y socioeconómicas y según localización territorial de los jóvenes.

2.2.1. El porcentaje emancipados antes y durante la crisis: efecto moderado de la actual situación económica en las tasas y diferencias según sexo, edad y nacionalidad.

El primer indicador que se utiliza en este trabajo como aproximación al análisis de los procesos de emancipación residencial en España, es el cálculo, a partir de la *Encuesta de Población Activa* (EPA) del INE, de la proporción de jóvenes de 16 a 34⁵⁷ años que son clasificados en esta encuesta como “persona de referencia”, “cónyuge/pareja” o “persona no emparentada” sobre el total de jóvenes de esa misma edad⁵⁸. Esta tasa no nos habla o no nos permite determinar la edad a la que se produce la emancipación, pero si observar la frecuencia (mayor o menor) del fenómeno a ciertas edades.

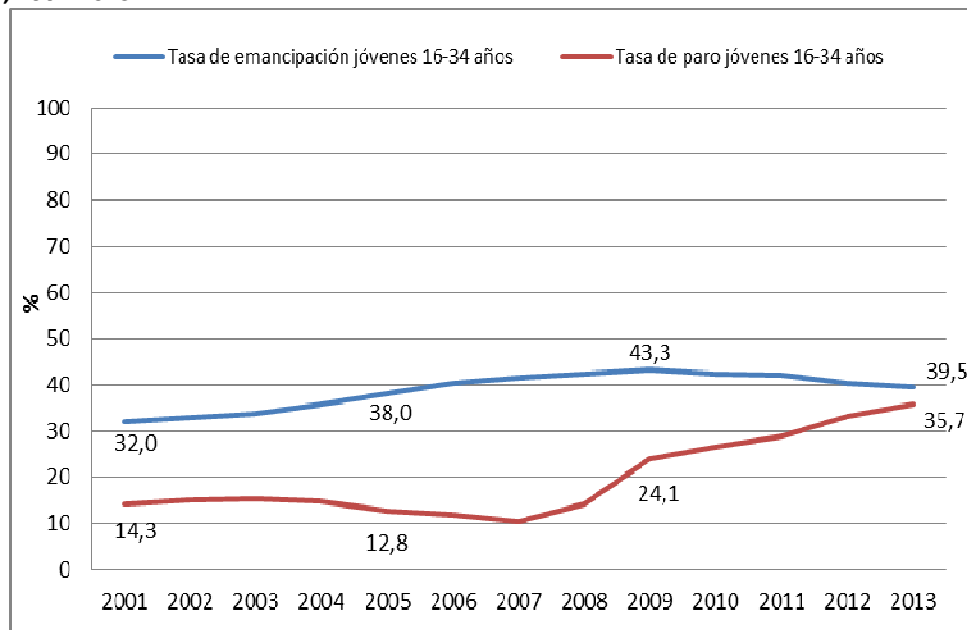
Si comparamos la tasa de paro de los jóvenes de 16 a 34 años con la tasa de emancipación (gráfico 16) se aprecia a partir del año 2009 una asociación negativa entre ambas tasas, el aumento de la tasa de desempleo estaría incidiendo en la tasa de emancipación haciéndola

⁵⁷ Recordemos que para la operacionalización del concepto de juventud, y para las observaciones cuantitativas, se ha optado por el criterio de tomar como intervalo de edad el de 16 a 34 años, siguiendo así la clasificación de ‘joven’ del Instituto Nacional de Estadística. Para el análisis de las tasas de emancipación o porcentaje de emancipados se utiliza dicho intervalo, manteniendo de esta manera los grupos según edad analizados en el epígrafe anterior: ‘Situación demográfica, socioeconómica y laboral de la juventud española: misma condición pero diversidad de grupos y diferencias territoriales’.

⁵⁸ La EPA define “persona de referencia” del hogar aquella que designa el entrevistado como persona principal; anteriormente se denominaba *sustentador principal*. El resto de personas convivientes en el hogar se definen en relación con ella: cónyuge, hijos, otros parientes, personas no emparentadas, etc...

disminuir, como ha sucedido en crisis de empleo anteriores (Requena, 2002). Pero quizá el valor del descenso del porcentaje de emancipados de 16 a 34 años no es el esperado si tenemos en cuenta la actual coyuntura. De hecho, y aun a pesar de la crisis, la tasa de emancipación (o porcentaje de emancipados) en 2013 presenta valores superiores a los de 2001 (39,5% frente al 32%).

Gráfico 16. Evolución de la tasas de emancipación⁵⁹ y de paro de los jóvenes entre 16 y 34 años. España, 2001-2013.



Fuente: elaboración propia a partir de microdatos de la *Encuesta de Población Activa* (EPA, datos II Trimestre).

Esta realidad ha llevado a que en algunas investigaciones se afirme que el cambio de tendencia que se produce a comienzos de los 2000, de ligera disminución de jóvenes dependientes de los padres, (López, 2008) continúe y no deje de ratificarse a pesar de la realidad económica (Moreno, López y Segado, 2012).

A continuación y prosiguiendo con el análisis del estado de la emancipación en nuestro país, será necesario indagar en las variaciones que puedan existir en función de variables demográficas (por el momento) como el sexo, la edad, la nacionalidad y el estado civil de los jóvenes, ya constatadas en otros estudios (Vinuesa, 2008b). En relación a la evolución de la emancipación según el sexo (tabla 11), las diferencias entre hombres y mujeres son evidentes. Es cierto que para ambos colectivos, y en evolución, la tasa (o porcentaje de emancipados) tiene un comportamiento muy similar: aumento progresivo hasta el año 2009 y ligero descenso (mayor en hombres que en mujeres) a partir de este año, que se mantiene hasta el 2013. No obstante, en todos y cada uno de los años la tasa de emancipación de mujeres es mucho mayor (entre 9 y 10 puntos porcentuales, dependiendo del año) que la de los hombres.

⁵⁹ **Tasa de emancipación:** porcentaje de personas que viven fuera del hogar familiar respecto del total de personas de su misma edad.

Tabla 11. Evolución de la tasa de emancipación de los jóvenes entre 16 y 34 años por sexo. España, 2001-2013.

AÑO	Total jóvenes 16-34 años	Total varones 16 a 34 años	Total mujeres 16 a 34 años
2001	32,0	27,7	36,5
2002	32,9	28,7	37,3
2003	33,9	29,5	38,5
2004	35,9	31,5	40,5
2005	38,0	33,5	42,8
2006	40,3	35,8	45,1
2007	41,6	36,9	46,6
2008	42,5	37,8	47,4
2009	43,3	38,8	47,9
2010	42,4	37,8	47,2
2011	42,0	36,7	47,6
2012	40,5	35,4	45,9
2013	39,5	34,3	44,8

Fuente: elaboración propia a partir de microdatos de la *Encuesta de Población Activa* (EPA, datos II Trimestre).

¿Se puede establecer, por tanto, una relación entre tasa de emancipación y sexo? ¿La emancipación (medida a través de la tasa) está influida o varía según el sexo de los jóvenes? La respuesta, evidentemente es afirmativa⁶⁰.

En la siguiente tabla aparecen los porcentajes (tanto en filas como en columnas) de emancipados y no emancipados según el sexo de los jóvenes. Aunque el valor del estadístico de phi no es muy elevado (ver tabla 3 de anexo II), el Chi-cuadrado nos dice que entre ambas variables existe una relación estadísticamente significativa, que se traduce en porcentajes que varían sustancialmente según si se es hombre o mujer.

Tabla 12. Estado de la emancipación de los jóvenes entre 16 y 34 años según sexo. España, 2013.

	<i>hombres</i>	<i>Mujeres</i>	<i>Total</i>
emancipados	43,9	56,1	100
	34,3	44,8	39,5
no emancipados	54,9	45,1	100
	65,7	55,2	60,5
Total	100	100	100

Fuente: elaboración propia a partir de microdatos de la *Encuesta de Población Activa* (EPA, datos II Trimestre).

Nota metodológica: Valor del Chi-cuadrado de Pearson significativo para $p < 0,05$. El estadístico de Phi / V de Cramer es igual a 0,1 (ver tablas 2 y 3 de Anexo II)

Estos datos parecen confirmar que son las mujeres jóvenes las que abandonan antes el hogar familiar, si se las compara con los hombres (tendencia común al resto de Europa). Esto no

⁶⁰ Para comprobarlo se ha realizado un simple análisis estadístico bivariado a través del procedimiento 'Tablas de contingencia cuyos estadísticos', *Chi-Cuadrado de Pearson Phi* y *V de Cramer* permiten hacer inferencias mediante un contraste de hipótesis sobre asociación entre variables. Una vez comprobada la asociación entre variables a través del *Chi-Cuadrado*, el estadístico de *Phi*, (utilizado para tablas de 2x2) mide el grado o cuantifica la fuerza de la relación. Cuanto más cercano a 1 sea el valor de *Phi*, más fuerte es la asociación entre variables. La *V de Cramer* es una extensión (y corrección) de *Phi*.

significa que las mujeres demanden o ansíen la autonomía residencial en mayor medida que los hombres, sino más bien que en el momento de emanciparse son más jóvenes. Esta realidad podría deberse, por un lado, a la mayor incidencia del desempleo en los hombres y, por otro, por las expectativas de las mujeres de formar una familia a una edad más temprana que los hombres (Moreno, López y Segado, 2012). Existen estudios que han constatado que el abandono del hogar familiar a edades más tempranas que los varones se produce a pesar de la mayor precariedad laboral, especialmente de aquellas mujeres con menor formación y menor cualificación, es decir, se emancipan con la expectativa de formar una pareja y posteriormente una familia, independientemente de su situación económica (López, 2008). Existiría en este sentido, un comportamiento diferencial ante el abandono del hogar de los padres que estaría asociado a los roles de género (Stone *et al.*, 2010).

Los hombres, siguiendo esta línea argumental, retrasarían en mayor medida el momento de la emancipación residencial hasta el momento de una mayor estabilidad económica y laboral (Melo y Miret, 2010; Moreno, López y Segado, 2012), lo que se traduciría en mayores tasas de principalidad⁶¹ para hombres, según datos de la EPA, convirtiéndose en los principales sustentadores económicos del hogar joven tras abandonar la vivienda de los progenitores.

Entonces, ¿sería apropiado hablar de cierta “emancipación dependiente” femenina? (Jurado, 1997), en la actividad laboral de las jóvenes, los estereotipos, valores sexistas, la falta de una igualdad real de oportunidades y los menores salarios, siguen hoy en día vinculados al menor coste de oportunidad que para ellas supone abandonar el mercado laboral. No obstante, aunque la tasa de principalidad de hombres continúe siendo mayor que la de mujeres, afortunadamente la proporción de mujeres sustentadoras principales del hogar ha aumentado considerablemente en los últimos años. Ello indicaría claramente el cambio hacia una emancipación femenina menos dependiente.

Respecto a la evolución de la proporción de jóvenes emancipados según edad (tabla 13), desde 2001 y hasta 2008, dicha proporción aumenta en todos y cada uno de los grupos, aunque los incrementos son mayores en el colectivo de 25 a 34 años que en los jóvenes que tienen entre 16 y 24 años.

A partir 2008-2009 se produce un descenso del porcentaje de emancipados, momento en el que se inicia la crisis económica. Muchos jóvenes que se emanciparon a edades tempranas consiguieron trabajos en el sector servicios y en la construcción, pero estos empleos se han destruido con la crisis, lo que le ha situado en el paro, provocando su regreso a la casa de los padres (Gentile, 2010)

⁶¹ La **Tasa de principalidad** hace referencia al porcentaje de personas que constan como persona de referencia de un hogar respecto del total de personas de su misma edad y sexo.

Tabla 13. Evolución de la tasa de emancipación por grupos de edad de los jóvenes. España, 2001-2013.

AÑO	jóvenes 16- 19 años	jóvenes 20-24 años	jóvenes 25- 29 años	jóvenes 30-34 años
2001	1,0	8,2	35,5	70,2
2002	0,9	9,8	36,0	69,6
2003	1,4	10,6	34,4	69,7
2004	1,5	11,5	39,5	70,3
2005	2,2	12,9	41,6	72,0
2006	2,4	15,5	43,5	73,9
2007	3,0	16,2	45,7	73,7
2008	2,2	16,1	47,6	74,2
2009	1,8	16,1	48,2	75,7
2010	1,7	14,2	46,7	75,3
2011	1,6	12,9	47,0	75,1
2012	1,4	12,4	44,2	74,2
2013	1,5	11,2	44,2	72,9

Fuente: elaboración propia a partir de microdatos de la *Encuesta de Población Activa* (EPA, datos II Trimestre).

No obstante, se trata de caídas poco destacables, en especial para los grupos de mayor edad (en torno a los tres puntos porcentuales). Para el grupo de 20 a 24 años la actual situación económica parece tener un impacto mayor en sus tasas de emancipación, pero en cualquier caso son cifras que sugieren que los efectos de la crisis económica sobre el abandono del hogar familiar no han modificado de manera relevante las tendencias de las trayectorias emancipatorias de los jóvenes españoles.

Vista la evolución del porcentaje de emancipados por grupos de edad desde comienzos de la década y los efectos que en dichos porcentajes está teniendo la crisis económica, ¿se puede afirmar que la variable edad influye en la emancipación?, dicho de otra manera, ¿la emancipación varía según la edad, existen diferencias significativas por grupos?

Tabla 14. Estado de la emancipación de los jóvenes entre 16 y 34 años según grupos de edad. España, 2013.

	jóvenes de 16 a 19 años	jóvenes de 20 a 24 años	jóvenes de 25 a 29 años	jóvenes de 30 a 34 años	Total
emancipados	0,6	6,4	30,0	62,9	100
	1,5	11,2	44,2	72,9	39,5
no emancipados	26,9	33,1	24,7	15,2	100
	98,5	88,8	55,8	27,1	60,5
Total	100	100	100	100	100

Fuente: elaboración propia a partir de microdatos de la *Encuesta de Población Activa* (EPA, datos II Trimestre).

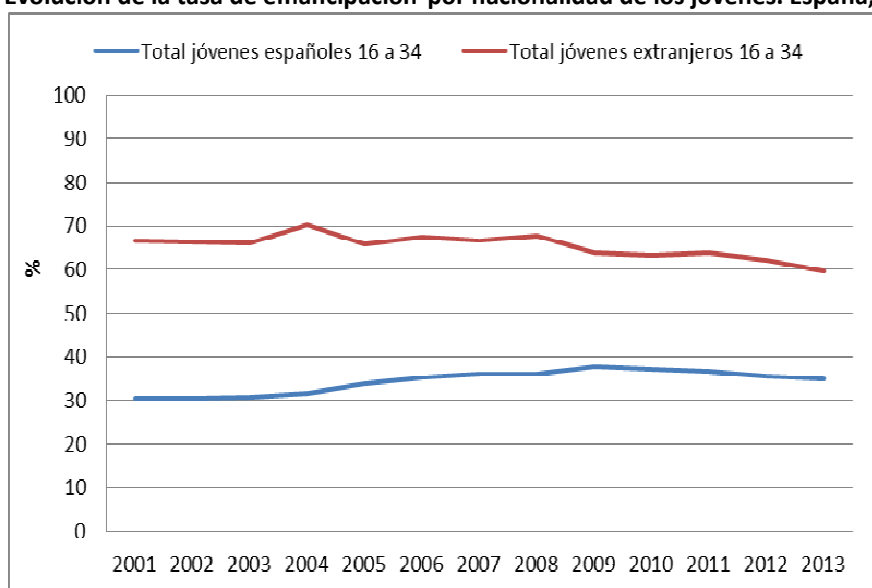
Nota metodológica: Valor del Chi-cuadrado de Pearson significativo para $p < 0,05$. El *Coefficiente de Contingencia* es igual a 0,5 (ver tablas 4 y 5 de Anexo II).

Es cierto que los datos vistos en la tabla 13 muestran disparidades evidentes, pero en cualquier caso, se pueden utilizar estadísticos que nos ayuden a confirmar esta regla y nos permitan inferir resultados. Al igual que con el sexo, se procederá a comparar el 'estado de la

emancipación' (*emancipados y no emancipados*) según la edad en un tabla de contingencia⁶². Atendiendo a los resultados de la tabla 14, se puede afirmar que a medida que aumenta la edad⁶³ de los jóvenes, aumenta la tasa o porcentaje de emancipados y viceversa, cuanto menor es la edad menor es la tasa de emancipación. En definitiva, estos datos nos confirman que son las generaciones más jóvenes las que tienen una mayor dificultad para emanciparse, y esto sucede antes y durante la crisis. Como se ha visto anteriormente, el moderado efecto de la crisis económica no ha afectado por igual a todos los grupos de edad, siendo las cohortes más jóvenes las más damnificadas. Pero su mayor vulnerabilidad o desventaja respecto a los grupos de mayor edad no es una consecuencia de la actual coyuntura, sino que es una realidad estructural que precede a ésta.

Otra condición o variable que sería interesante analizar para así seguir indagando en las variaciones de la tasa de emancipación, es la nacionalidad. De esta manera, tendríamos una visión más global de las disparidades en la proporción de jóvenes emancipados en España según características demográficas. Desde el año 2001 y hasta la actualidad las tasas de emancipación son mucho mayores para los jóvenes extranjeros que para los españoles (gráfico 17).

Gráfico 17. Evolución de la tasa de emancipación por nacionalidad de los jóvenes. España, 2001-2013.



Fuente: elaboración propia a partir de microdatos de la *Encuesta de Población Activa* (EPA, datos II Trimestre).

⁶² En este caso, al no tratarse de una tabla de 2x2 (sino de 2x4) la medida que se utiliza para cuantificar el grado de asociación es el *Coefficiente de Contingencia*, que al igual que *Phi* y *V de Cramer* oscila entre 0 (caso de no asociación) y 1 (máxima fuerza en la asociación). No obstante hay que señalar que al no ser una medida 'normalizada' nunca se alcanza el valor 1.

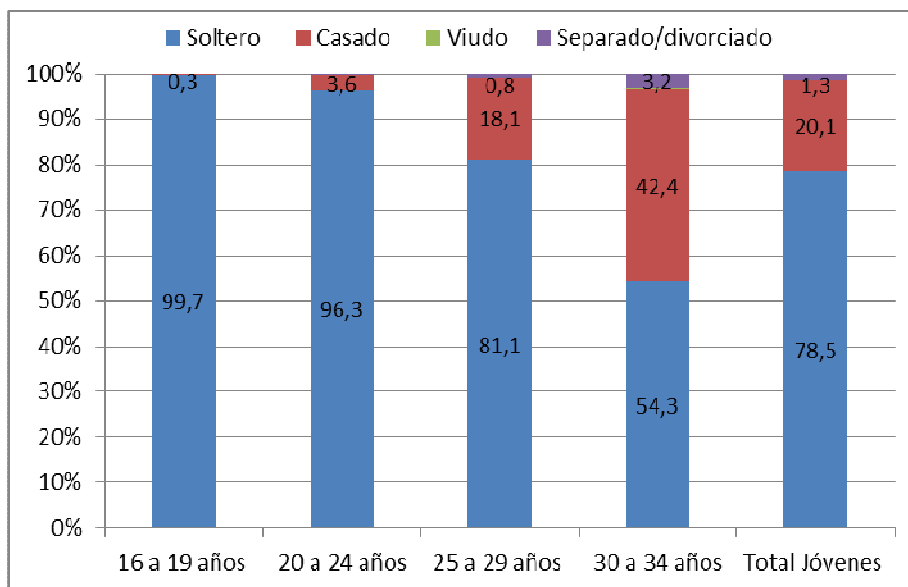
⁶³ Las tablas de contingencia resultan, especialmente indicadas, cuando se dispone de variables cualitativas (nominales u ordinales), suponiendo que una de ellas depende de la otra. No obstante, la elaboración de este tipo de tablas bivariantes no se encuentra estandarizada, basta con que ésta se lea e interprete correctamente (Rodríguez Jaume y Morar Catalá, 2002).

La diferencia entre ambos colectivos alcanza su valor máximo al comienzo de la serie; en el año 2001 el porcentaje de jóvenes españoles emancipados se situaba en el 30,4%, mientras que el de extranjeros era más del doble, del 67% aproximadamente. Para el año 2013 la disparidad en las tasas disminuye, dado que aumenta el porcentaje de emancipados españoles y disminuye para los extranjeros jóvenes, pero aun así las diferencias siguen siendo estadísticamente significativas, pudiendo afirmar que la tasa de emancipación o el porcentaje de emancipados varía según nacionalidad (ver tablas 6, 7 y 8 de ANEXO II). La menor dependencia familiar de los jóvenes extranjeros se debe, sin duda, al hecho de que llegan a España procedentes de sus países de origen ya emancipados (Cachón, 2004).

Ahora bien, ¿la crisis afecta por igual a ambos colectivos? Los efectos de la actual coyuntura económica han tenido una repercusión más relevante en los jóvenes extranjeros que en los españoles. Mientras que el porcentaje de jóvenes españoles emancipados ha pasado de 37,8% en 2009 al 35,1% en 2013 (7% de descenso relativo), la tasa de emancipación del colectivo extranjero no sólo comienza a decrecer antes, sino que además lo hace de forma más intensa, tal y como se aprecia claramente en el gráfico anterior. Si en el año 2008 la tasa era del 67,8%, para el año 2013 decrece hasta situarse en el 59,7% (lo supone un descenso relativo de casi el 12%). A su vez, diferenciando el sexo de los extranjeros, el porcentaje de mujeres jóvenes extranjeras emancipadas (como se evidencia en otros estudios) disminuye en términos porcentuales pero a niveles menores que el de los extranjeros hombres, y esto puede deberse a que las mujeres (que como los varones, abandonan sus países de origen muchas veces en solitario) han soportado mejor la crisis al integrarse laboralmente en mayor medida en el sector servicios, algo que no han conseguido los hombres jóvenes (Moreno *et al*, 2012).

Finalmente, es preciso atender ahora a otra de las características básicas de los jóvenes (emancipados y no emancipados de 16 a 34 años): su estado civil. Como se verá un poco más adelante, existe una clara relación entre el estado civil de los jóvenes y su emancipación o no. Según datos de la EPA, la mayoría de los jóvenes de 16 a 34 años que residen en España están solteros y solteras en la actualidad (año 2013, datos al II Trimestre), prácticamente el 79% (gráfico 18). Aquellos que están casados tan solo representan el 20,1% de los jóvenes en su conjunto, situación no obstante, que difiere según el grupo de edad y que se incrementa a medida que se asciende en la edad, como es lógico.

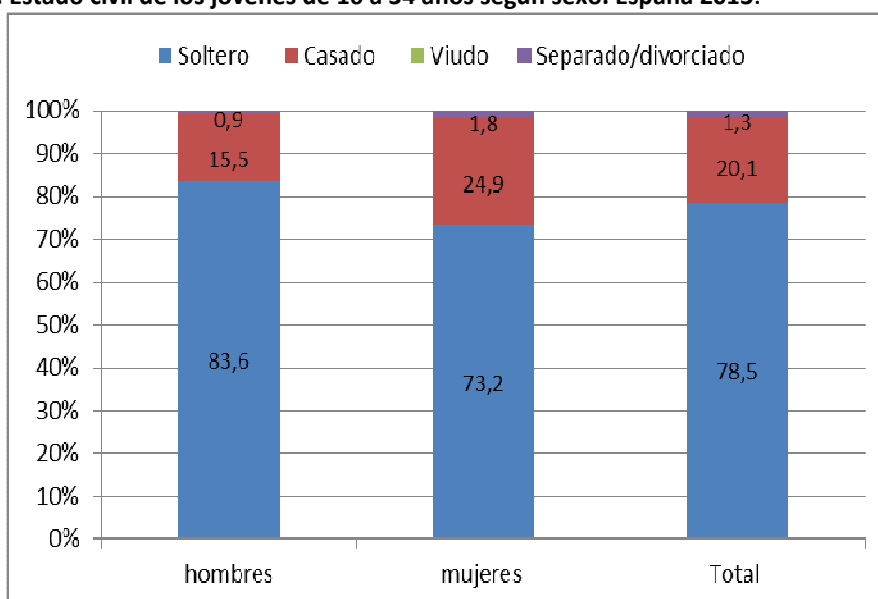
Gráfico 18. Estado civil de los jóvenes según grupos de edad. España 2013.



Fuente: elaboración propia a partir de microdatos de la *Encuesta de Población Activa* (EPA, datos II Trimestre).

Como se ha evidenciado en algunos estudios (INJUVE, 2006; CIS, 2008 Y 2010), el casarse o vivir en pareja parece ser uno de los motivos fundamentales para emanciparse de la familia de origen, especialmente entre las mujeres. Asimismo, se verifica que las mujeres se casan o viven en pareja a edades más tempranas que los varones, de ahí que la presencia de mujeres casadas hasta los 34 años sea superior a la registrada en los varones (24,9% de mujeres casadas frente al 15,5% de los hombres, ver gráfico 19). Es más, entre las mujeres comienza a despuntar la situación de casadas o en pareja, con porcentajes en torno al 30% a partir de los 25 años, mientras que entre los hombres jóvenes no se alcanzan dichas proporciones cercanas ya los 30 años.

Gráfico 19. Estado civil de los jóvenes de 16 a 34 años según sexo. España 2013.



Fuente: elaboración propia a partir de microdatos de la *Encuesta de Población Activa* (EPA, datos II Trimestre).

El casarse (o vivir en pareja) puede depender de si se posee o no autonomía económica, y por tanto de la emancipación residencial del hogar de origen (¿O es más bien al revés?). Sea como fuere, los datos de la EPA muestran claramente que entre la población que está ocupada o trabajando, el porcentaje de casados asciende al 28,1%, frente al 17,9% de los que están parados y el 10,7% de los que son inactivos (según datos al II Trimestre). A su vez, y respecto a la relación del estado de la emancipación con el estado civil, se observa que entre la población joven emancipada aumenta considerablemente el peso relativo de los casados.

Efectivamente, tal y como se puede apreciar en la tabla 15, si del 100% de los no emancipados tan solo el 2,8% está casado, en el grupo de los emancipados el porcentaje de jóvenes que vive con su cónyuge asciende al 46,5%. Paralelamente, el porcentaje de solteros en uno y otro grupo es muy diferente: 96,6% en los no emancipados y mucho menor en los emancipados, del 50,7%. Esos datos, aparte de corroborar que el estado de la emancipación (y su intensidad) varía según el estado civil (ver tabla 9 de Anexo II, *Test del Chi-Cuadrado*), nos hablan del hecho de que a pesar del aumento de formas de convivencia entre los jóvenes no tradicionales (como pueden ser los hogares unipersonales y monoparentales), el matrimonio y la vida en pareja son las formas de hogar que todavía prevalecen, los modos de convivencia más comunes en los hogares de los jóvenes emancipados⁶⁴.

Tabla 15. Estado de la emancipación según estado civil⁶⁵ de los jóvenes de 16 a 34 años. España, 2013

	<i>solteros</i>	<i>casados</i>	<i>Viudos</i>	<i>Separados/Divorciados</i>	Total
emancipados	50,7	46,5	0,1	2,4	100
	25,5	91,6	71,7	71,8	39,5
no emancipados	96,6	2,8	0,0	0,6	100
	74,5	8,4	28,3	28,2	60,5
Total	100	100	100	100	100

Fuente: elaboración propia a partir de microdatos de la *Encuesta de Población Activa* (EPA, datos II Trimestre).

Nota metodológica: Valor del Chi-cuadrado de Pearson significativo para $p < 0,05$. El *Coefficiente de Contingencia* es igual a 0,5 (ver tablas 9 y 10 de Anexo II).

La tabla anterior ofrece, además, otro tipo de interpretación: el porcentaje de emancipados y no emancipados en cada una de las categorías del estado civil. Así, vemos que en el colectivo de los casados la inmensa mayoría vive en su propia casa (el 91,6%). No obstante, es significativo el hecho de que el 8,4% de los jóvenes de 16 a 34 años casados y el 28,2% separados y divorciados no esté emancipado, lo que puede significar el retorno al hogar

⁶⁴ Al análisis de la evolución y estado actual de la estructura, tipos o formas del hogar de los jóvenes, se le dedicará un capítulo en la presente investigación. De esta forma, el concepto de *emancipación residencial* estará definido, además, por los modos de convivencia o tipos de hogar de los jóvenes emancipados. Estos hogares se entenderán como la base de la demanda, o si se prefiere, de las necesidades residenciales.

⁶⁵ Dado que entre los jóvenes en su conjunto (de 16 a 34 años) el peso que de todos ellos suponen los viudos/as y separados/as y divorciados/as, en los modelos de regresión múltiple que se realizarán más adelante, la variable 'estado civil' (que se introducirá como una de las variables independientes) constará única y exclusivamente con las categorías de *soltero* y de *casado*.

familiar, informándonos de los problemas de acceso a la vivienda de estos nuevos hogares, problemas agravados por la actual situación de crisis económica. En los solteros la situación es inversa, es decir, el mayor porcentaje corresponde a los no emancipados (74,5%), siendo el de emancipados cercano al 25,5%.

En definitiva, e independientemente del modo de interpretar la anterior tabla, la asociación entre el estado de la emancipación y el estado civil es clara y fuerte, tal y como confirma el *Coefficiente de Contingencia* (ver tabla 10 de Anexo II).

Como se acaba de ver, la tasa de emancipación de los jóvenes varía en función de una serie de variables demográficas como son el sexo, la edad, la nacionalidad y el estado civil: si se es mujer, si se tiene más edad, si se es extranjero y si se está casado, el porcentaje de emancipados aumenta. Una asociación estadística que, además, se constata a lo largo de la serie temporal estudiada (desde 2001 a 2013) y que la coyuntura económica recesiva que se produce en España a partir de 2008 no ha modificado. Pero estas variables demográficas no son suficientes para explicar el retraso de la emancipación en España, no son factores del contexto determinantes de las trayectorias de emancipación residencial. Más bien nos informan (y esto o quiere decir que no sean relevantes, al contrario, son muy importantes en términos sociales, culturales y demográficos) que en las tendencias en el proceso de independencia residencial en nuestro país (también en el resto de Europa) se observa cierta diversidad en la composición demográfica de dicho proceso. Por tanto la pregunta ahora es: ¿cuál serían esos factores contextuales que explicarían el retraso de la emancipación residencial en España en comparación con otros países europeos?

2.2.2. Emancipación según características educativas y socioeconómicas: algunos de los factores determinantes del retraso de la emancipación residencial en España.

Dos componentes esenciales que definen el grado e intensidad del proceso de emancipación residencial y con ello la calidad de la transición a la vida adulta son la formación y cualificación y las características del empleo (Garrido y Requena, 1996; Del Barrio Aliste *et al*, 2003; Cardenal de la Nuez, 2006; Gaviria, 2007; Moreno *et al*, 2012). Como se vio en el epígrafe anterior (3.1), y habiendo constatado el aumento del nivel formativo y la cualificación de los jóvenes españoles y el incremento de las tasas de paro y de la precariedad laboral de este colectivo (una posición en el mercado laboral que en cualquier caso es endémica y estructural en nuestro país), a continuación se tratará de comprobar que: a mayor nivel de estudios; si se está parado; y si la calidad del empleo es menor, el porcentaje de emancipados disminuye⁶⁶.

⁶⁶ El otro componente que puede estar influyendo en el retraso en la emancipación en España es el Sistema de Provisión residencial, constituido por: condiciones y características del Mercado de la Vivienda (elemento económico del Sistema); La Política de Vivienda de carácter general y para jóvenes (elemento político) y la Familia

2.2.2.1. Emancipación y prolongación de los estudios.

La formación o cualificación representa el conjunto de conocimientos y habilidades científico-técnicas que los jóvenes adquieren para así poder desarrollarse como personas adultas e insertarse en el mercado laboral. El acceso a dicho mercado y características y tipo de trabajo, en teoría, deberían estar definidos por el nivel educativo alcanzado, pero como ya se ha evidenciado, la realidad en España es otra: mientras que el nivel formativo de los jóvenes españoles se incrementa, la tasa de paro cada vez es mayor y las condiciones laborales se precarizan. Esto ha llevado a que el número de jóvenes que salen de España hacia el extranjero se incremente en los últimos años de manera alarmante. Lo cierto es que el mercado laboral exige cada vez más una serie de herramientas y habilidades a aquellas personas que quieren trabajar (Del Barrio Aliste *et al*, 2003) y, simultáneamente, las dificultades para acceder por parte de los jóvenes al mercado laboral se resuelven en la mayoría de la ocasiones con el alargamiento de la formación académica (Cárceles, 2004)⁶⁷. Pero aparte de la vinculación entre formación y el trabajo (no es en este trabajo objeto de análisis), la prolongación de los estudios coincide históricamente con el retraso de la emancipación residencial (López Blasco, 2008).

El efecto beneficioso de la educación en los jóvenes y sus resultados en la obtención de autonomía residencial posee diversas vertientes (Moreno *et al*, 2012). En España, diversas investigaciones han constatado que los jóvenes españoles con estudios universitarios tienden a retrasar la salida de la casa de los padres (Jurado, 1997; CES, 2002; Cardenal de la Nuez, 2006; Gaviria, 2007; López Blasco, 2008; Moreno *et al*, 2012) en especial en el caso de las mujeres, debido a que los hombres muestran una menor variabilidad en los datos según el nivel de estudios. Es evidente que la educación es un factor determinante en la emancipación residencial de los jóvenes, por tanto y aunque es una relación ampliamente estudiada, en la presente investigación se hace ineludible el rastreo de los modelos de partida hacia la integración de la vida adulta vinculados con la formación. Veamos algún dato en este sentido.

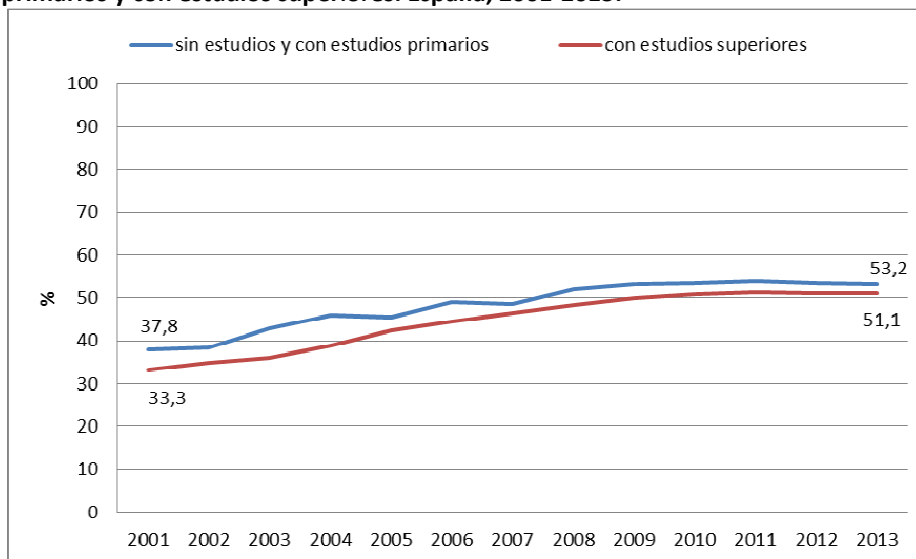
Los jóvenes con un nivel educativo más bajo abandonan el hogar de origen antes que los jóvenes con una formación más elevada (Jurado, 1997), y esto a pesar de encontrarse frecuentemente en contextos laborales más desfavorables, debido a que poseen expectativas y enfoques diferentes acerca de cuál es el momento idóneo para emanciparse residencialmente y crear un nuevo hogar. Las diferencias en los procesos de emancipación

(elemento cultural, pero estudiada a través del concepto de *estrategia* familiar ante determinados contextos). El cualquier caso, este componente del retraso de la emancipación residencial en España se estudiará en el capítulo 4º y, sobre todo, en el 5º. La hipótesis es que la prolongación de la formación y las características del mercado laboral en España, aun siendo muy relevantes, son insuficientes para explicar el valor de las tasas de emancipación en España, de ahí la necesidad de estudiar el componente residencial en el proceso de emancipación (residencial) de los jóvenes.

⁶⁷ Nuevamente un fenómeno social determinado, como es la prolongación de la formación (también la prolongación de la estancia en el hogar familiar), debería entenderse como una estrategia, no sólo del joven como individuo, sino también de la familia del joven ante determinadas situaciones y en contextos concretos.

según el nivel educativo de los jóvenes utilizando la edad media a la emancipación (calendario), también se producen si como indicador de la emancipación se recurre al porcentaje de emancipados (intensidad).

Gráfico 20. Evolución de la tasa de emancipación de los jóvenes de 16 a 34 años sin estudios y estudios primarios y con estudios superiores. España, 2001-2013.



Fuente: elaboración propia a partir de microdatos de la *Encuesta de Población Activa* (EPA, datos II Trimestre).

Como se observa en el gráfico anterior, independientemente de cual sea el nivel de formación alcanzado por los jóvenes de 16 a 34 años, el porcentaje de emancipados de unos y otros jóvenes aumenta progresivamente desde el año 2001, tendencia que en ningún caso cambia de signo pero que en cierta medida se suaviza a partir de 2009. Dicho esto, si comparamos la tasa de emancipación de los jóvenes sin estudios y estudios primarios con la tasa de aquellos que poseen estudios universitarios o superiores, los valores son más elevados para los primeros que para los segundos. Las máximas diferencias se producen en los años 2003 y 2004 (ver tabla 11 de Anexo II), momento a partir del cual ambas líneas tienden a converger, pero aun así, las diferencias en el 2013 siguen existiendo.

La tabla 16, no obstante, clarifica aún más las diferencias (estadísticamente significativas, ver tablas 12 y 13 de Anexo II) que, según el nivel educativo de los jóvenes, existen en las tasas o porcentaje de emancipados. Tal y como se puede apreciar en la tabla 16, en todos y cada uno de los grupos de edad de los jóvenes a medida que aumenta el nivel formativo, desciende progresivamente el porcentaje de los mismos que está emancipado. De esta manera, el 10,4% de los jóvenes con edades entre los 20 y 24 años con estudios superiores o universitarios se ha emancipado, frente al 20,4% sin estudios y estudios primarios de la misma edad, que comenzaron a trabajar antes.

Tabla 16. Tasa de emancipación de jóvenes por grupos de edad según el nivel educativo. España, 2013

	EMANCIPADOS		
	20 a 24 años	25 a 29 años	30 a 34 años
sin estudios y primarios	20,4	54,3	78,1
Secundarios obligatorios	19,7	56,5	76,2
Bachillerato	10,8	49,8	79,8
Superiores	10,4	40,1	75,2

Fuente: elaboración propia a partir de microdatos de la *Encuesta de Población Activa* (EPA, datos II Trimestre).

Nota metodológica: Valor del Chi-cuadrado de Pearson significativo para $p < 0,05$. El *Coefficiente de Contingencia* es igual a 0,16 (ver tabla 13 de Anexo II).

2.2.2.2. Emancipación y situación laboral.

El empleo (sus características y la falta del mismo) es otro de los elementos que condicionan el proceso de emancipación residencial de los jóvenes. De hecho, es considerado el primer y uno de los principales frenos a la emancipación (Cortés, 1995; Requena, 2002 y 2006; Moreno *et al*, 2012). El acceso a un puesto de trabajo por el que se obtiene una remuneración económica, significa la obtención de la tan deseada independencia económica. La relevancia de poseer un trabajo en condiciones dignas en los procesos de emancipación residencial es clave (aunque no suficiente, como se tratará de demostrar) a la hora emprender la transición a la vida adulta.

En las últimas décadas se ha pasado de una rigidez extraordinaria a un grado tal de flexibilidad del mercado laboral, que llega a ser preocupante y contraproducente (Del Barrio Aliste *et al*, 2003; Toharia, 2006; Rocha 2012)⁶⁸. La precariedad y flexibilidad afecta especialmente a los individuos que se han incorporado más recientemente al mercado laboral: mujeres y jóvenes (recordar lo visto en el subepígrafe 3.1.4). Las primeras presentan no solo unas mayores tasas de paro y temporalidad de los hombres, sino que además tienen unos salarios menores. Pero a pesar de estas dificultades, la incorporación de la mujer al mundo del trabajo es cada vez más intensa, y cada nueva generación de mujeres que se incorporan al mercado laboral está más formada y preparada que la anterior (Del Barrio Aliste *et al*, 2003).

Por su parte, la entrada de los jóvenes en dicho mercado es un proceso que se extiende cada vez más en el tiempo, y cuando se ven afectados por el ciclo económico, desarrollan estrategias de huida, refugiándose en el sistema educativo y en el hogar familiar. Las experiencias de los jóvenes ante el empleo (el desempleo y la precariedad) son aspectos fundamentales en la configuración de sus expectativas y perspectivas de emancipación residencial y constitución de un nuevo hogar (Moreno *et al*, 2012). En la actualidad, y dada la coyuntura económica que está atravesando la sociedad española en su conjunto, la tasa de paro o desempleo juvenil (como se ha visto) no ha parado de aumentar en los últimos años hasta situarse en el 2013 en niveles que representan el doble de la media Europea (según

⁶⁸ No hay que olvidar que España ha presentado de las tasas de temporalidad más altas de la Unión Europea (Toharia, 1995 y 2005).

datos del Eurostat), y a pesar (como se ha expuesto en apartados anteriores) de que el creciente desempleo juvenil ha tenido una incidencia quizá no tan fuerte en las pautas de emancipación de los jóvenes españoles, es indudable que la situación laboral es un factor determinante para la emancipación residencial de los jóvenes en un contexto de crisis económica y social y que no hace sino aumentar la incertidumbre e inseguridad vital de los individuos.

¿Cómo ha evolucionado el porcentaje de emancipados desde comienzos de la década de los 2000 hasta la actualidad en ocupados, parados e inactivos⁶⁹? En la tabla 17 se puede ver que el porcentaje de emancipados en ocupados y en parados ha aumentado desde 2001 a 2013.

Tabla 17. Evolución de la tasa de emancipación de los jóvenes de 16 a 34 por situación laboral. España, 2001-2013.

	Ocupados	Parados	Inactivos
2001	40,9	27,1	19,0
2002	41,5	28,5	19,2
2003	42,3	30,5	19,2
2004	44,6	30,9	20,0
2005	46,4	30,0	21,8
2006	48,2	35,5	22,9
2007	49,6	35,8	23,4
2008	51,7	38,6	21,4
2009	54,9	41,0	20,4
2010	56,0	39,2	18,1
2011	57,1	38,7	16,9
2012	57,6	36,9	15,6
2013	56,7	36,3	15,2
evolución 2001-2013 %	38,6	33,9	-20,0

Fuente: elaboración propia a partir de microdatos de la *Encuesta de Población Activa* (EPA, datos II Trimestre).

Concretamente, la tasa de emancipación de los ocupados jóvenes pasa del 40,9% al comienzo de la serie al 56,7% en 2013, lo que supone un incremento en términos relativos del 38,6%. El colectivo de parados, por su parte, ve aumentar el porcentaje de emancipados desde el 27,1% al 36,3%, esto es, un 33,9% de crecimiento relativo. Una evolución en positivo, que por el contrario, no se produce en los jóvenes inactivos, ya que si en 2001 el 19% estaban emancipados, en 2013 el porcentaje disminuye hasta situarse en el 15% aproximadamente. Este último dato podría tener dos posibles explicaciones. Por un lado, el grueso de estos jóvenes inactivos que no buscan trabajo lo constituyen jóvenes que solamente están estudiando, que ante determinados contextos económicos, optarían por retrasar el momento

⁶⁹ La Encuesta de Población Activa (EPA) distingue entre *activos*: son aquellos individuos en edad de trabajar (mayores de 16 años) que desean trabajar y que pueden estar ocupados (los que tienen un contrato laboral) y los parados (los que quieren trabajar pero no encuentran empleo), e *inactivos*: los que no están en edad de trabajar (como jubilados) o (aun encontrándose en edad para trabajar) no buscan trabajo, bien porque están estudiando o son amas de casa o, como denomina la propia EPA, porque se encuentran desanimados.

de la emancipación permaneciendo en casa de los progenitores. Por otra parte, un contingente nada despreciable de estos jóvenes inactivos son los calificados en la EPA como ‘desanimados’, que tras haber buscado trabajo en etapas iniciales del desempleo, finalmente acaban desistiendo al no encontrarlo. En este sentido, justamente a partir de 2008 se produce una caída significativa del porcentaje de emancipados que son inactivos. Pero ¿La crisis afecta también a las tasas de emancipación de ocupados y parados? Como es lógico, el efecto se deja sentir en los parados y no en los ocupados. A lo largo de la serie el porcentaje de emancipados o tasa de emancipación de los jóvenes de 16 a 34 años es mucho mayor en los jóvenes ocupados que en los parados. Ahora bien, ¿esta relación estadística es realmente significativa? Atendiendo ahora los datos de la siguiente tabla, se puede afirmar (a un 95% de confianza) que en España el porcentaje de emancipados es mayor cuando se está ocupado, y menor cuando el joven se encuentra en paro o es inactivo.

Tabla 18. Estado de la emancipación de los jóvenes entre 16 y 34 años según situación laboral. España, 2013.

	<i>Ocupados</i>	<i>Parados</i>	<i>Inactivos</i>	<i>Total</i>
emancipados	65,5	22,9	11,6	100
	57,6	36,3	15,2	39,5
no emancipados	31,4	26,2	42,3	100
	42,4	63,7	84,8	60,5
Total	100	100	100	100

Fuente: elaboración propia a partir de microdatos de la *Encuesta de Población Activa* (EPA, datos II Trimestre).

Nota metodológica: Valor del Chi-cuadrado de Pearson significativo para $p < 0,05$. El *Coefficiente de Contingencia* es igual a 0,35 (ver tablas 14 y 15 de Anexo II)

De esta manera, si del 100% de los ocupados el 57% está emancipado y el 42,4% no lo está, en los parados e inactivos el porcentaje de emancipados desciende al 36,3% en el caso de los primeros y al 15,2% en los últimos. Dicho de otra manera, de los jóvenes que en España estaban parados en el año 2013, el 63,7% no estaban emancipados. Estos individuos, por tanto (junto a parte de los inactivos, como los ‘desanimados’), pueden haber visto ‘cercenadas’ sus posibilidades de ser autónomos al perder el trabajo o no encontrarlo⁷⁰.

Otra de las variables clave que nos hablan de las condiciones laborales de los jóvenes españoles es la elevada tasa de temporalidad en sus contratos. Como se ha visto ya en el primer epígrafe del capítulo 3º, el número o la proporción de contratos temporales entre los jóvenes es mucho mayor al resto o conjunto de la población ocupada. Una situación de desventaja (la de los jóvenes) que es endémica al mercado laboral en nuestro país y que la crisis no ha hecho más agravar. Es decir, antes de la actual situación económica de crisis, los jóvenes ya vieron como la contratación temporal estaba muy presente en las características de

⁷⁰ Entre los miembros de estos grupos existen jóvenes-adultos que han tenido que regresar al hogar de los padres tras haber vivido ya una etapa de su vida por cuenta propia, debido a que han perdido el empleo. Estos *boomerang kids*, como se les suele denominar (Gentile, 2010; Moreno, López y Segado, 2012), suponen uno de los colectivos más interesantes para indagar en uno de los múltiples efectos que está teniendo la actual crisis.

sus trabajos. Esta realidad sería otro factor que a priori podría explicar el retraso de la emancipación en nuestro país.

Tabla 19. Evolución del porcentaje de jóvenes entre 16 y 34 años emancipados y no emancipados ocupados por tipo de contrato. España, 2013.

AÑO	EMANCIPADOS		NO EMANCIPADOS	
	Contrato indefinido	Contrato temporal	Contrato indefinido	Contrato temporal
2001	48,6	29,2	51,4	70,8
2002	47,6	32,4	52,4	67,6
2003	48,2	34,1	51,8	65,9
2004	50,1	36,5	49,9	63,5
2005	52,8	37,0	47,2	62,5
2006	54,5	40,0	45,5	60,0
2007	55,3	41,0	44,7	59,0
2008	56,0	43,8	44,0	56,2
2009	58,5	46,8	41,5	53,2
2010	60,8	46,0	39,2	54,0
2011	62,5	48,0	37,5	52,0
2012	64,1	46,2	35,9	53,8
2013	65,0	44,8	35,0	55,2

Fuente: elaboración propia a partir de microdatos de la *Encuesta de Población Activa* (EPA, datos II Trimestre).

En la anterior tabla y en evolución, se observa un claro descenso del porcentaje de jóvenes que no están emancipados con contratos temporales (del 70,8% en 2001 al 55,2% en 2013), así como el incremento del porcentaje de jóvenes de 16 a 34 años emancipados con contratos indefinidos (48,6% en 2001 y 64,1% en 2013), más significativo para las mujeres que para los varones (Moreno *et al*, 2012). Interpretados así los datos, se puede cometer el error de pensar que la precarización y flexibilización de las condiciones laborales tienen un efecto positivo en la emancipación juvenil, pero como se ha apuntado antes, muchos de los jóvenes que estaban emancipados y ocupados antes de la crisis tenían contratos temporales (cerca del 50%, recordando lo visto en tabla 15 del anterior epígrafe). Esto es, si desde 2001 y hasta la actualidad el porcentaje de contratos fijos entre los jóvenes ocupados ha aumentado, se debe (no a los efectos de la contratación) a la repercusión que la crisis está teniendo en un empleo de carácter transitorio que muchos jóvenes han venido desempeñando. Se puede afirmar, por tanto, que la falta de empleos fijos o estables no ha supuesto una disminución del porcentaje de emancipados a partir de 2008, pero porque la precariedad laboral de los jóvenes españoles era ya elevada antes de la crisis económica. La precariedad laboral de los jóvenes en España (algo estructural de nuestro mercado laboral y que no ha aparecido como efecto de la crisis) sin duda incide en los procesos de emancipación residencial.

Olvidándonos ahora de los datos en evolución, ¿la tasa de emancipación o porcentaje de emancipados varía sustancialmente dependiendo del tipo de contrato que se tenga? De hecho ya en la tabla nº 19 se apreciaba claramente cómo, en todos y cada uno de los años de la serie, el porcentaje de emancipados es bastante mayor en aquellos jóvenes que poseen un contrato

indefinido que aquellos que tienen contratos temporales. En cualquier caso, para poder contestar a la pregunta y poder afirmar (desde un punto de vista de la significatividad estadística) esto que se acaba de decir, se ha recurrido (como se vienen haciendo a hasta ahora) a una serie de estadísticos que nos confirmen dicha relación. Según los datos que se muestran a continuación, se puede afirmar (para el año 2013) que el estado de la emancipación depende del tipo de contrato que se tenga.

Tabla 20. Estado de la emancipación de los ocupados de 16 a 34 años según tipo de contrato. España, 2013.

	<i>contrato indefinido</i>	<i>contrato temporal</i>	<i>Total</i>
emancipados	70,4	29,6	100
	65,0	44,8	57,6
no emancipados	51,0	49,0	100
	35,0	55,2	42,4
Total	100	100	100

Fuente: elaboración propia a partir de microdatos de la *Encuesta de Población Activa* (EPA, datos II Trimestre).

Nota metodológica: Valor del Chi-cuadrado de Pearson significativo para $p < 0,05$. El *Phi* y *V de Cramer* es igual a 0,2 (ver tablas 16 y 17 de Anexo II)

Constatada la importancia de la situación laboral en el estado de la emancipación (en todo el periodo analizado y no como consecuencia de la actual crisis económica), otras variables que se pueden introducir para evidenciar diferencias de trayectorias en el proceso que se está estudiando, son aquellas que hacen referencia al estatus o posición de los individuos en la estructura social. Dado que se está trabajando con la Encuesta de Población Activa, en dicha encuesta existe (como variable derivada) la condición socioeconómica, que en buena medida puede ser un indicador del lugar ocupado por el joven en dicha estructura social. Por tanto, y siguiendo el análisis de la emancipación residencial según características socioeconómicas, a continuación se evidenciará que el estado de la emancipación en nuestro país también puede variar según la condición socioeconómica del individuo.

2.2.2.3. La relevancia de la condición socioeconómica de los individuos en la emancipación.

A la hora de trabajar con la variable “Condición socioeconómica” de los jóvenes (ocupados y parados que han trabajado antes), se ha procedido a una recodificación de las categorías originales de la variable que ofrece la EPA. El resultado de esta recodificación son tres nuevas categorías: Directivos y Profesionales (condición socioeconómica alta); Puestos Intermedios (condición socioeconómica media) y Trabajadores Manuales (condición socioeconómica baja)⁷¹. Las diferencias en los comportamientos pueden estar determinadas en mayor medida

⁷¹ **Nota metodológica:** La categoría **Directivos y Profesionales** es el resultado de la unificación de: Directivos y jefes de empresas no agrarias; Directores y gerentes; Empresarios no agrarios con asalariados; Profesionales y técnicos por cuenta propia y ajena; Altos funcionarios y profesionales en ocupaciones de la Administración Pública.

por el origen social de los jóvenes que por su propia condición social, dado que se encuentran en una etapa del ciclo vital que se caracteriza por la inserción en el mundo laboral pudiendo desempeñar trabajos de categorías inferiores a las que acabarán desempeñando después y a las que desempeñan sus padres. Sin embargo, estudiar a través de la EPA la evolución de la emancipación de los jóvenes según los grupos sociales de los que provienen, aunque es posible, es bastante laborioso desde un punto de vista metodológico. De cualquier modo, la posición del joven en esta escala es suficiente para comprobar que la condición socioeconómica influye en su proceso de emancipación residencial (en la intensidad de las tasas).

Teniendo en cuenta que una persona joven puede ir cambiando de grupo socioeconómico con los años a lo largo de su proceso de inserción en el mercado laboral, podemos encontrar un sujeto que a los veinte años trabaje como camarero y que a los treinta trabaje como profesional y/o técnico en una institución pública o privada. Cada joven no tiene porqué encontrarse dentro del mismo colectivo (según cse) en cada grupo de edad. No se está dibujando trayectorias de jóvenes que permanecen en un grupo socioeconómico sino que se intenta ahondar en las diferencias respecto a la emancipación de cada grupo a determinadas edades a lo largo del periodo analizado. La información disponible resulta útil para situar a los jóvenes en la escala social en base a su propia condición socioeconómica una vez han entrado en contacto con el mundo laboral y acercarnos a la evolución de cada grupo en los últimos años.

Tabla 21. Estado de la emancipación de los jóvenes (ocupados y parados que han trabajado antes) entre 16 y 34 años según condición socioeconómica. España, 2013.

	<i>Directivos y profesionales</i>	<i>Puestos intermedios</i>	<i>Trabajadores manuales</i>	<i>Total</i>
emancipados	28,7	27,4	43,9	100
	55,9	55,0	52,4	55,1
no emancipados	23,5	27,5	48,9	100
	40,1	45,0	47,6	42,4
Total	100	100	100	100

Fuente: elaboración propia a partir de microdatos de la *Encuesta de Población Activa* (EPA, datos II Trimestre).

Nota metodológica: Valor del Chi-cuadrado de Pearson significativo para $p < 0,05$. El *Coefficiente de Contingencia* es cercano a 0,10 (ver tablas 18 y 19 de Anexo II).

Para el año 2013, en España el porcentaje de emancipados es mayor en el grupo de directivos y profesionales (tabla 21), por tanto, existe relación positiva entre la emancipación y la condición socioeconómica, en la que la emancipación es mayor a medida que ascendemos en la escala social, tal y como confirma el Test del Chi-cuadrado (aunque el grado de asociación

Intermedios: Empresarios no agrarios sin asalariados; Contra maestres y capataces de est. no agrarios; Resto de personal administrativo y comercial; Miembros de cooperativas no agrarias. **Trabajadores manuales:** Resto del personal de servicios; Operarios cualificados y especializados y Operarios no cualificados. Las categorías agrícolas y los profesionales de las Fuerzas Armadas no se han tenido en cuenta en la nueva categorización debido al poco peso que representan en el total de la población.

entre las variables no es muy fuerte según el *coeficiente de contingencia*, ver tablas 18 y 19 de Anexo II). No obstante, y como muestran los datos en evolución de la tabla 22, el porcentaje de emancipados en *puestos intermedios* y *trabajadores manuales* es muy similar, incluso en algún año (como en 2005) los trabajadores manuales presentan mayores tasas de emancipación que los puestos intermedios, lo que podría explicarse en base a una mayor prolongación de la etapa formativa por dichas clases intermedias. Lo que es evidente, y aún a pesar de la crisis económica, es que las tasas generales de emancipación han ido aumentando desde el comienzo de la serie, siendo los directivos y profesionales los que más se emancipan en nuestro país.

Tabla 22. Evolución de la proporción de emancipados en los distintos grupos socioeconómicos del total de jóvenes (16 a 34 años) en España, varios años.

	2001	2005	2009	2013
Directivos y profesionales	45,4	50,1	55,3	55,9
Intermedios	40,8	43,4	53,0	55,0
Trabajadores manuales	37,4	44,2	52,6	52,4
Total	40,1	45,4	53,3	55,1

Fuente: elaboración propia a partir de microdatos de la *Encuesta de Población Activa* (EPA, datos II Trimestre).

Por otro lado, el análisis por grupos de edad arroja bastante luz sobre estos procesos ya que el rango de edad establecido para todo el colectivo de jóvenes es demasiado amplio y agrupa situaciones muy diversas. Por este motivo, parece conveniente hacer un seguimiento de la evolución de la emancipación de acuerdo a la condición socioeconómica en cada uno de los quinquenios de edad en los que la emancipación empieza a ser significativa (a partir de los veinte años). Si pasamos a analizar detenidamente cada grupo de edad según condición socioeconómica se aprecia, en mayor medida, las divergencias en cuanto a trayectorias de emancipación de los jóvenes españoles (tabla 23) y disparidades en cuanto al efecto de la crisis se refiere.

Para el colectivo de jóvenes de 20 a 24 y de 25 a 29 años, los *trabajadores manuales* son los que en mayor proporción se emancipan, mientras que los *directivos y profesionales* son el grupo con menor proporción de emancipación. Por tanto, a edades más tempranas, los niveles de emancipación aumentan a medida que descendemos en la escala social, o dicho de otra forma: antes de los 30 años, los niveles de emancipación descienden si aumenta la condición socioeconómica. Sin embargo para los jóvenes de 30 a 34 años, se produce la relación inversa, una relación positiva en la que a medida que ascendemos en la clase social, mayores son los niveles de emancipación (reproduciendo así la pauta para el conjunto de jóvenes de 16 a 34 años).

Tabla 23. Evolución de la proporción de emancipados en los distintos grupos de edad según condición socioeconómica de los jóvenes. España, varios años.

		2001	2005	2009	2013
20 a 24 años	Directivos y profesionales	6,6	12,9	11,9	11,2
	Intermedios	10,2	13,3	19,7	17,1
	Trabajadores manuales	12,2	16,9	22,5	16,3
25 a 29 años	Directivos y profesionales	31,0	35,2	44,0	45,2
	Intermedios	35,5	39,4	47,5	45,6
	Trabajadores manuales	38,0	46,8	53,0	49,4
30 a 34 años	Directivos y profesionales	71,5	73,8	75,2	77,7
	Intermedios	70,1	70,3	76,6	76,4
	Trabajadores manuales	68,7	71,9	76,0	73,4

Fuente: elaboración propia a partir de microdatos de la *Encuesta de Población Activa* (EPA, datos II Trimestre).

La inclusión, por tanto, de la edad en la condición socioeconómica de los jóvenes, evidencia comportamientos en torno a la emancipación divergentes que nos ayudan a comprender en mayor medida este proceso.

Por un lado, los *directivos y profesionales* menores de treinta años tienden a permanecer en su hogar de origen en mayor medida que el resto de los jóvenes en ese rango de edad (a partir de los 30 años, sin embargo, se emancipan en mayor medida). Así, desde los veinte años hasta los veintinueve años, el porcentaje de emancipados desciende a medida que aumenta la condición socioeconómica. Por otro lado, el grupo *intermedio* presenta una situación similar a la de los trabajadores manuales con la salvedad de que en el grupo de 30 a 34 años su tendencia a emanciparse, a partir de 2009, es superior a los valores que presentan los trabajadores menos cualificados. Finalmente, los *trabajadores manuales* menores de treinta años son el grupo que presenta una tasa mayor de emancipación, sin embargo, los que permanecen en esta posición a partir de los treinta son los que detentan mayores dificultades a la hora de emanciparse y, por tanto, permanecen en mayor medida en sus hogares de origen. En este sentido, y a partir de los treinta años, se aprecia una relación positiva en la que a medida que ascendemos en la clase social, mayores son los niveles de emancipación.

El grupo trabajadores más jóvenes (menores de 30 años) se caracteriza por trabajos menos cualificados, grupos de edad en la que los trabajadores manuales presentan los mayores porcentajes de emancipados. Dicho modelo se correspondería con las denominadas **“trayectorias obreras”**, entendiendo como tales aquellas que *“identifican una inserción laboral que se desarrolla de forma muy rápida porque supone formación escolar corta, pero con un techo muy definido y corto de calificaciones profesionales; la aceleración en la inserción laboral va muy ligada a pautas de emancipación precoz”* (Casal, García, Merino y Quesada, 2006: 39). Pero cabe pensar que los jóvenes, que al comienzo de su trayectoria profesional se ubican en estas categorías, cuando continúan formándose y van escalando profesionalmente, tienden a

emanciparse en menor medida. En la misma línea, podríamos establecer una relación entre algunos de los que provienen de categorías superiores y que se emancipan tardíamente y las **“trayectorias de aproximación sucesiva”** que se refiere a *“jóvenes que apuntan hacia una inserción de éxito que les demande toma de decisiones e itinerarios de formación prolongados pero también, ciertas demoras o ajustes en las situaciones de estudio y/o trabajo y, finalmente, atrasos en el mismo proceso de emancipación familiar por razones económicas o de estrategia”* (Ibídem: 40).

Finalmente, los grupos de trabajadores manuales, intermedios o directivos y profesionales que después de los treinta no han podido emanciparse responden a **“trayectorias de precariedad”** que *“comprende tanto a gente con poca formación como a jóvenes que tienen titulaciones altas pero que han tenido que asumir ajustes a la baja y escasas posibilidades de promoción profesional; la vulnerabilidad no viene definida sólo por el tiempo de contrato sino por la forma de vulnerabilidad en el trabajo (riesgo de paro y poca acumulación profesional)”* (Ídem).

Las relaciones estadísticas vistas hasta ahora (estado de la emancipación según características demográficas, formativas y socioeconómicas) se han constatado mediante análisis bivariados, a saber: mediante el procedimiento *tablas de contingencia* y través de estadísticos como el *Chi-cuadrado de Pearson* (asociación o no entre variables y tipo) y el *Phi/V de Cramer* y *Coeficiente de Contingencia* (grado o fuerza de la asociación, cuando existe), siendo oportuno a continuación llevar a cabo análisis estadísticos más complejos o multivariados. En primer lugar, para comprobar si el modelo en su conjunto (constituido por una serie de variables) es o no significativo y, en segundo lugar, para establecer la jerarquía entre estas variables explicativas el estado de la emancipación residencial.

Dado que lo se quiere es establecer una relación causal entre el estado de la emancipación (emancipados y no emancipados) y un conjunto de características que actuarían como variables predictoras, esto es, explicar la variable dependiente mediante dos o más variables independientes, es oportuno llevar a cabo modelos de regresión multivariados, también denominados *análisis multivariantes de dependencia* (Cea, 2004). Además, como la variable dependiente en esta investigación es categórica o cualitativa (estado de la emancipación), la *Regresión Logística* es la alternativa idónea para el análisis de variables dependientes con este nivel de medición⁷². A su vez, dentro del análisis de Regresión Logística existen dos

⁷² Entre las técnicas analíticas multivariantes con la que más se relaciona la regresión *logística* es la regresión *lineal*, ya que en ambos casos se pretende medir el grado de relación de la variable dependiente con las independientes y contrastar su significatividad. Ambas técnicas coinciden en exigir que las variables *independientes* sean *continuas* (la inclusión de variables explicativas *categóricas* o *discretas* implica, en ambas modalidades de regresión, su previa transformación en variables *ficticias* o *dummy*). Pero entre los aspectos fundamentales que separa a los dos tipos de regresión destaca, sin duda, su distinta consideración de la variable dependiente. Mientras que en regresión *lineal* se exige que ésta sea continua (para así predecir su valor medio), en la regresión *logística* la variable dependiente

modalidades: *Logística Binaria* (cuando la dependiente tiene dos categorías) y *Logística Multinomial* (variable dependiente con más de dos categorías). Las dos modalidades logísticas persiguen predecir la *probabilidad de ocurrencia* de Y, pero en cualquier caso, y como la variable dependiente objeto de estudio ‘estado de la emancipación’ es dicotómica (emancipados y no emancipados), el tipo utilizado es la *Logística Binaria*.

Pero antes de llevar a cabo cualquier modelo de regresión e interpretarlo, es necesario cumplir una serie de requisitos denominados ‘supuestos’. De todos ellos cabe destacar los siguientes:

1. **Tamaño muestral elevado.** Como se han realizado dos modelos de regresión, uno para 2001 y otro para 2013, los tamaños muestrales o ‘N’ difieren. En cualquier caso, e introduciendo todas las variables que se quieren analizar, el tamaño muestral es elevado tanto en un caso como en otro: 48.319 jóvenes en 2001 y 34.704 en 2013. Algunos expertos recomiendan la existencia de entre 10-20 casos por cada variable independiente introducida en el modelo (Díez Medrano, 1992; Hair *et al*, 1999; Cea, 2001 y 2004).
2. **Variables independientes relevantes** en la predicción de la variable dependiente. Ya comprobado con el análisis estadístico bivariado (tablas de contingencia) anterior.
3. **Variables predictoras continuas.** Como ya se ha indicado a pie de página, la inclusión de variables independientes cualitativas exige su previa transformación en variables ficticias o *dummy*, que consiste en asignar 0 y 1 a las categorías de las variables. Cuando la variable es dicotómica, como el ‘sexo’, el código 1 se asigna a una categoría (en este caso 1 pertenece a ‘mujer’) y el 0 (que es la categoría de referencia) es asignado a aquellos que no pertenecen al grupo anterior, es decir, lo ‘hombres’. Cuando la variable independiente incluye más de dos categorías (politómica), hay que crear tantas variables *ficticias* como número de categorías de la variable original ‘g’ menos 1 (gl-1). Arbitrariamente, se selecciona una de las categorías de la variable original para que actúe de *grupo de referencia*. La única condición que se exige es que su presencia en la muestra no sea escasa (Cea, 2004)⁷³.
4. **Ausencia de multicolinealidad entre las variables predictoras.** Hay que evitar que las variables independientes incluidas en el modelo estén correlacionadas entre sí. Si esto no fuera así (si estuvieran fuertemente correlacionadas), sería difícil estimar con precisión y propiedad el efecto de cada una de las variables independientes en la

ha de ser categórica o cualitativa (*dicotómica*, si son dos categorías, *politómica* si son más de dos categorías), prediciendo, no ya su valor medio, sino la *probabilidad estimada de ocurrencia*: $P(Y=1)$. La estimación de los coeficientes se rige, fundamentalmente, por el método de ‘máxima verosimilitud’, es decir, maximizar la probabilidad de ocurrencia del fenómeno que se analiza.

⁷³ Como ejemplo de transformación en *ficticias* de una de las variables cualitativas politómicas introducidas en el modelo, ver tabla 20 de Anexo II.

dependiente. Para averiguar la correlación existente entre cada variable explicativa con las demás explicativas, se utilizan dos estadísticos que proporciona el programa SPSS: *Tolerancia* y *FIV* (Factor de Inflación de la Varianza). Un valor de *tolerancia* cercano a 1 y un *FIV* menor que 5,0 indican ausencia de multicolinealidad. Por el contrario, *“un valor de tolerancia de 0,20 (o menos) y de FIV de 5,0 (o más) indica multicolinealidad y exige la adopción de alguna medida al respecto”* (Cea, 2004:132). Como puede observarse en la siguiente tabla, tanto para 2001 como para 2013, ambos estadísticos (*tolerancia* y *FIV*) nos están indicando que no existe multicolinealidad y que es pertinente, por tanto, realizar el análisis multivariado con las variables seleccionadas.

Tabla 24. Diagnóstico de Multicolinealidad sobre la probabilidad de estar emancipado. España, 2001 y 2013.

Modelo	Estadísticos de colinealidad 2001		Estadísticos de colinealidad 2013	
	<i>Tolerancia</i>	<i>FIV</i>	<i>Tolerancia</i>	<i>FIV</i>
Sexo	0,938	1,066	0,949	1,053
Edad	0,727	1,376	0,82	1,219
nacionalidad	0,994	1,006	0,945	1,058
Estado civil	0,746	1,341	0,833	1,201
Nivel de estudios	0,676	1,48	0,659	1,517
Relación con la actividad	0,986	1,015	0,978	1,022
Tipo de contrato	0,920	1,088	0,912	1,097
CSE	0,680	1,470	0,662	1,510

Fuente: elaboración propia a partir de microdatos de la *Encuesta de Población Activa* (EPA, datos II Trimestre).

Habiendo comprobado el cumplimiento de los supuestos, se ha procedido a la realización de los modelos de Regresión Logística, tanto para 2001 como para 2013, y cuyos resultados se muestran a continuación. Realizarlos para dos momentos determinados no tiene otro objetivo que el de constatar que el modelo, sea cual fuere su resultado (con sus carencias y sus virtudes), tiene el mismo comportamiento en 2001 y 2013 y, si esto realmente fuera así, se podría afirmar que la variable tiempo (al menos desde comienzos del siglo XXI hasta la actualidad) quizá no tenga un efecto claro en los factores que determinan los niveles o intensidad de la emancipación. Dicho de otra manera, si los resultados son similares tanto en un año como en otro, los elementos que explican (o no explican) la emancipación antes y después de la crisis son muy similares. Esto podría ayudar a clarificar la especificidad de España en los procesos de emancipación residencial.

Como se ha indicado antes, se está ante modelos logísticos binarios o dicotómicos, ya que la variable dependiente en ambos casos tiene dos opciones de respuesta, o mejor dicho, dos categorías: 1 (emancipados) y 0 (no emancipados), o si se prefiere, emancipados ‘sí’ (1) y emancipados ‘no’ (0). Las variables seleccionadas (tras la comprobación de los supuestos) son

aquellas utilizadas en el análisis previo *bivariado*: sexo, edad (en grupos), nacionalidad, estado civil (solteros y casados), nivel de estudios (en grados), relación con la actividad (ocupados y parados e inactivos), tipo de contrato y condición socioeconómica (tres categorías).

Tabla 25. Regresión Logística de la probabilidad de estar emancipado para jóvenes. España, 2001.

VARIABLES EXPLICATIVAS	Coeficientes B	Error típico	Wald	Significatividad estadística	Exp. (B)
SEXO					
Varón (*)					
Mujer	,281	,044	40,487	,000	1,325
GRUPOS DE EDAD					
16 a 19 años	-,974	,170	32,886	,000	,377
20 a 24 años (*)					
25 a 29 años	,869	,060	206,315	,000	2,384
30 a 34 años	1,663	,062	719,067	,000	5,276
NACIONALIDAD					
Española (*)					
Extranjera	2,280	,124	336,963	,000	9,780
ESTADO CIVIL					
Casado (*)					
Soltero	-1,907	,112	287,991	,000	,149
NIVEL DE ESTUDIOS					
Sin estudios	,054	,194	,078	,780	1,056
Estudios primarios	-,260	,089	8,606	,003	,771
Secundarios obligatorios	,075	,054	1,951	,162	1,078
Estudios de Bachillerato (*)					
Estudios universitarios	-,181	,066	7,422	,006	,834
RELACIÓN CON LA ACTIVIDAD					
Ocupados (*)					
Parados (e inactivos)	-,319	,073	19,294	,000	,727
TIPO DE CONTRATO					
Temporal (*)					
Indefinido	,280	,049	33,174	,000	1,323
CONDICIÓN SOCIOECONÓMICA					
Trabajadores manuales/operarios (*)					
Puestos Intermedios	-,022	,054	,168	,682	,978
Directivos, Gerentes y Profesionales	,339	,066	26,306	,000	1,403

Fuente: elaboración propia a partir de microdatos de la *Encuesta de Población Activa* (EPA, datos II Trimestre).

(*)Indica las características o categorías de referencia incluidas en la constante

Negrillas: Indica que el coeficiente es significativo para un nivel de confianza del 95%

Antes de la conformación de los modelos, se ha tratado de reducir la incidencia negativa de “celdillas cero”⁷⁴. Lo que ha llevado a recodificar algunas de las variables seleccionadas,

⁷⁴ En la regresión logística (*logit* y el modelado *log-linear*) como en todo análisis basado en tablas de contingencia, existe un problema que es preciso evitar: “celdillas cero”. Existen varios tipos de “celdillas cero”: *ceros estructurales* (también llamados *ceros a priori*) y *ceros muestrales* (Everitt, 1992; Cea, 2004). Dado que los tamaños muestrales en los presentes modelos son elevados, interesan los *ceros estructurales*, que no se relacionan con el tamaño de la muestra, y que se deben a que ciertas clasificaciones cruzadas de variables no ocurren. Claro ejemplo de esto es el estado civil de los jóvenes según grupos de edad. Como se ha visto con anterioridad, en los jóvenes de 16 a 19 años no existen (casi) ni ‘viudos’ ni separados/divorciados. Ante la existencia de este problema, los expertos plantean las siguientes soluciones (Hosmer y Lemeshow, 1989 en Cea, 2004): 1) Descartar la categoría de la variable afectada; 2)

agrupando sus categorías e, incluso, eliminando algunas de estas categorías (como *viudos y separados/divorciados* de la variable ‘estado civil’).

Tabla 26. Regresión Logística de la probabilidad de estar emancipado para jóvenes. España, 2013.

VARIABLES EXPLICATIVAS	Coeficientes B	Error típico	Wald	Significatividad estadística	Exp. (B)
SEXO					
Varón (*)					
Mujer	,330	,040	66,984	,000	1,391
GRUPOS DE EDAD					
16 a 19 años	-,979	,239	16,778	,000	,376
20 a 24 años (*)					
25 a 29 años	1,225	,064	369,345	,000	3,404
30 a 34 años	2,157	,064	1135,305	,000	8,642
NACIONALIDAD					
Española (*)					
Extranjera	,990	,077	165,121	,000	2,691
ESTADO CIVIL					
Casado (*)					
Soltero	-,720	,139	26,718	,000	,487
NIVEL DE ESTUDIOS					
Sin estudios	,571	,299	3,637	,056	1,770
Estudios primarios	-,123	,109	1,270	,260	,884
Secundarios obligatorios	,155	,050	9,662	,002	1,167
Estudios de Bachillerato (*)					
Estudios universitarios	-,144	,058	6,205	,013	,866
RELACIÓN CON LA ACTIVIDAD					
Ocupados (*)					
Parados (e inactivos)	-,296	,050	35,115	,000	,743
TIPO DE CONTRATO					
Temporal (*)					
Indefinido	,425	,048	77,212	,000	1,529
CONDICIÓN SOCIOECONÓMICA					
Trabajadores manuales/operarios (*)					
Puestos Intermedios	,098	,049	3,955	,047	1,103
Directivos, Gerentes y Profesionales	,285	,060	22,625	,000	1,329

Fuente: elaboración propia a partir de microdatos de la *Encuesta de Población Activa* (EPA, datos II Trimestre).

(*)Indica las características o categorías de referencia incluidas en la constante

Negrillas: Indica que el coeficiente es significativo para un nivel de confianza del 95%

El método seleccionado en la formación del modelo de regresión *logística* (dado la comprobación anterior con el análisis *bivariado* de la pertinencia de las variables) ha sido el de ‘introducir’, que permite al investigador tomar el mando, decidir que variables se introducen o extraen del modelo. Si bien, el modelo se comprobó con el procedimiento secuencial ‘hacia adelante’, siendo los resultados del *ajuste del modelo* muy similares.

incrementar el tamaño de la muestra y así reducir la presencia de *ceros muestrales* y 3) Recodificar la variable independiente categórica afectada (antes de realizar el análisis multivariado), bien agrupando categorías similares, bien eliminando aquellas que causen problemas.

Las variables independientes introducidas en las tablas 25 y 26 arrojan resultados de interés, aunque esperables. Teniendo en cuenta que los *coeficientes de pendiente B* indican incrementos (signo positivo) o disminución (signo negativo) en Logit (Y), tanto para el año 2001 como para 2013, la probabilidad para los jóvenes de ser o estar emancipado es mayor o aumenta si se es mujer (en comparación con la categoría de referencia ‘varón’), si se tiene más edad, si se es extranjero (frente a los españoles), si se es casado (frente a los solteros), si no se tienen estudios (frente a los que tienen estudios de Bachillerato), si se está ocupado (frente a los parados e inactivos), si se posee un contrato indefinido (frente a los que tienen un contrato temporal) y si se es gerente, directivo o profesional (frente a los trabajadores manuales/operarios). Por el contrario, la probabilidad de estar emancipado disminuye si se es varón, si el grupo de edad descende, si se es español, si se está soltero, si se tienen estudios universitarios, si se está parado o inactivo, si el contrato es temporal y, finalmente, si la condición socioeconómica del joven se corresponde con la categoría creada de *trabajadores/operarios*. Como puede comprobarse, en ambos años la gran mayoría de los coeficientes B de regresión de las variables son significativos estadísticamente ($p < 0,05$), no siéndolos en algunas de las categorías de la variable ‘nivel de estudios’. Además, y de cara a la comparación de los modelos según el año, es interesante demostrar que tanto en 2001 como en 2013, los coeficientes significativos estadísticamente de las variables independientes son los mismos, habiendo únicamente cierta discrepancia en los coeficientes no significativos de la variable ‘nivel educativo’. De esta manera, si en 2001 las categorías *sin estudios* y *secundarios obligatorios* no sirven para explicar la emancipación, en 2013 los no significativos son *sin estudios* y *estudios primarios*.

Ahora bien, ¿Cuáles son las características de los jóvenes que en mayor medida inciden en el aumento (o disminución) de la probabilidad de emanciparse en España? ¿Son las mismas para ambos años? Y si es así, ¿están influyendo a la variable dependiente con la misma intensidad? Veámoslo detenidamente. Para responder a estas preguntas debemos centrarnos en la información que proporciona la columna de los *exponentes* de cada coeficiente B (Exp.B) o “odds ratio” para cada variable predictora por separado, que no hacen sino facilitar la interpretación del efecto de cada variable independiente en la probabilidad de ocurrencia (y de no ocurrencia) del fenómeno que se analiza: el estar o no emancipado. Concretamente expresan el cambio en “odds” (razón de probabilidad de “ocurrencia”/“no ocurrencia del evento analizado”), cuando la variable independiente aumenta en una unidad. Un valor superior a 1,00 significa aumento de la probabilidad de ocurrencia, mientras que un valor por debajo de 1,00, disminución. Como puede observarse en las tablas 25 y 26, los exponentes mayores de 1,00 coinciden con coeficientes B positivos. En cambio, los inferiores a 1,00 coinciden con variables cuyo coeficiente B es negativo. Por ejemplo, el coeficiente B de la categoría de la variable ‘16 a 19 años’ en el año 2001 es -0,974, y su *exponente* es 0,377. Este

último valor significa que cuando el joven tiene de 16 a 19 años, la probabilidad de estar emancipado disminuye en un 62,3% $[(0,377-1)*100= -62,3]$. Situación ésta que se repite en el año 2013 y con unos valores muy similares. En España, y para el año 2013, si un joven tiene entre 16 y 19 años su probabilidad de estar emancipado desciende en un 62,4% $[(0,376-1)*100= -62,4]$. Es más, si comparamos 2001 y 2013, son las mismas categorías las que presentan exponentes mayores y menores que 1,00. De esta forma, el ser mujer, tener entre 25 y 34 años, ser extranjero, el no tener estudios o poseer estudios secundarios obligatorios, tener un contrato indefinido (cuando se trabaja) y ser Directivo, gerente o profesional aumentan la probabilidad de ocurrencia. Sin embargo, el tener de 16 a 19 años, si se es soltero, con solo estudios primarios o si se tienen estudios universitarios, si se está parado e inactivo, la probabilidad de ocurrencia de Y disminuye.

¿Son las mismas variables en 2001 y 2013 las que más hacen incrementar o disminuir la probabilidad de estar emancipado? Tal y como se aprecia en las tablas anteriores las similitudes entre ambos años son importantes. En 2001 las características de los jóvenes que más hacen aumentar la probabilidad de estar emancipado son y en este orden: el ser extranjero (con un aumento del 878%) $[(9,870-1)*100=878]$ y el tener de 30 a 34 años (764%) $[(5,276-1)*100=764]$, seguido de: tener una condición socioeconómica alta (40,3%) $[(1,403-1)*100=40,3]$ y el estar trabajando con un contrato indefinido (32,3%) $[(1,323-1)*100=32,3]$. Para 2013, son nuevamente las variables de edad y de nacionalidad las que están más positivamente relacionadas con la probabilidad de estar emancipado, aunque con ciertos cambios: el tener entre 30 y 34 años y entre 25 y 29 años aumenta la probabilidad de estar emancipado en un 764% y en 240% respectivamente. El ser extranjero supone incrementar la probabilidad de ocurrencia de logit (Y) un 169% (cayendo así al tercer lugar), seguido de poseer un contrato indefinido (52,9%) $[(1,529-1)*100=52,9\%]$, manteniéndose esta característica en el cuarto lugar respecto a 2001.

En relación a las variables que más negativamente están relacionadas con el estado de la emancipación, las similitudes entre 2001 y 2013 continúan constatándose. Para el primer año, el estar soltero disminuye la probabilidad de estar emancipado para un joven español en un 85,1% $[(0,149-1)*100= -85,1\%]$, seguido de: tener entre 16 y 19 años (un descenso del 62,3%) y de estar parado o inactivo (del 27,3%) $[(0,727-1)*100= -27,3\%]$. En 2013 las características de los jóvenes que más hacen disminuir la probabilidad de estar emancipado son: el tener entre 16 y 19 años $[(0,376-1)*100= -62,4]$; estar soltero (con un descenso del 51,3%) y el ser parado o inactivo $[(0,743-1)*100= -25,7\%]$.

Por tanto (a la vista de los resultados y con las variables que se han introducido), la correspondencia entre 2001 y 2013 son más que evidentes, pudiendo afirmar que las características de los jóvenes en España que más influyen (positiva y negativamente) en la

probabilidad de estar emancipado son muy similares independientemente de la variable tiempo. Es más, quizá estos datos puedan sugerir que a pesar de la situación de crisis económica que se instala en España a partir de 2008 (y aun viéndose afectada la intensidad de las tasas de emancipación o porcentaje de emancipados), las pautas (con los modelos que se han elaborado) de emancipación son las mismas o muy parecidas.

No obstante, y aunque es relevante y supone un primer paso constatar que son las mismas variables las que en 2001 y en 2013 más influyen en la emancipación en España (con las variables seleccionadas como posibles predictoras), esto no significa que los modelos sean los ideales para explicar la emancipación residencial en nuestro país. Dicho de otra manera, puede que no sean completos y que sea por tanto necesario seguir indagando en los factores que explicarían la realidad del fenómeno estudiado en España y su especificidad. Como se acaba de ver, son las variables demográficas las que por el momento tienen una mayor incidencia en la proporción de emancipados. El pertenecer al grupo de edad de 30 a 34 años es la característica que más hace aumentar la probabilidad de estar emancipado, pero quizá esto no tenga nada de ‘propio’ u ‘original’, sino más bien, es algo lógico y que podría ser común a muchos países de Europa. Es decir, estadísticamente si siguiéramos avanzando en la edad, el porcentaje de emancipados ascendería y ascendería y, sin restarle importancia al efecto de las cohortes de edad en la intensidad de emancipación y sabiendo que a cada grupo de edad le corresponden ciertas situaciones y posiciones en la estructura social, la edad como condición demográfica introducida en los modelos no es suficiente para explicar el retraso de la emancipación en España.

Siguiendo con el hilo argumental de los que se estaba planteando, ¿Cuán bueno es el modelo con las variables independientes introducidas? ¿Son suficientes para explicar los procesos de emancipación residencial en España? ¿Cuál es su capacidad o eficacia predictiva? Para ello, en primer lugar se utilizan los estadísticos de R^2_L para la medición del ajuste del modelo en su conjunto. La interpretación de estos estadísticos (R^2 de Cox y Snell y R^2 de Nagelkerke⁷⁵) es idéntica al ‘Coeficiente de Determinación’ de la Regresión *lineal múltiple* (R^2), añadiendo el sufijo $_L$ “para expresar que su valor se obtiene a partir de la razón de verosimilitud (*log-likelihood*) de la comparación de ‘-2LL0’ y ‘-2LL1’ y no de la comparación de Y con \hat{Y} , como en regresión lineal” (Cea, 2004:163). Como se aprecia en la siguiente tabla, hay una ligera diferencia entre los modelos de 2001 y 2013 en lo que se refiere a la su *bondad del ajuste*. De manera general, y con las variables utilizadas, el modelo de 2001 presenta un mayor *ajuste*. No obstante, y aun siendo suficientes las proporciones de la varianza de la variable ‘estado de la

⁷⁵ El rango de valores posible va de 0 a 1 (de 0 a 100%), interpretándose el resultado como la proporción de varianza de la variable dependiente que está explicada por las variables independientes. Así, cuanto más cercano a 1 (o 100%) sea el resultado, mejor es la predicción de la probabilidad de Y .

emancipación' que está explicada por las variables independientes o predictoras escogidas, estas no son óptimas.

Tabla 27. Comprobación del ajuste de los modelos de Regresión Logística de 2001 y 2013. España

	Step	-2 Log likelihood	Cox & Snell R Square	Nagelkerke R Square
AÑO				
2001	1	12946,735	,429	,547
2013	1	16153,780	,331	,442

Fuente: elaboración propia a partir de microdatos de la *Encuesta de Población Activa* (EPA, datos II Trimestre).

Aunque se muestran dos estadísticos en la comprobación del ajuste, el R^2 de *Cox y Snell* nunca alcanza el valor máximo de 1, lo que se convierte en cierta manera en un límite para su aplicación, convirtiéndose el R^2 de *Nagelkerke* en el estadístico preferible en la comprobación del ajuste global de los modelos de regresión logística. Sea como fuere, en 2001 el primer estadístico es 0,429 (proporción de la varianza de la probabilidad de estar emancipado que es explicada por las variables independientes), obteniendo con el segundo la cantidad de 0,547. Para 2013 las proporciones disminuyen: al 0,331 (si se tiene en cuenta R^2 de *Cox y Snell*) y al 0,442 utilizando el R^2 de *Nagelkerke*. A pesar de las ligeras diferencias observadas en ambos años, se puede afirmar que tanto en 2001 como en 2013 los modelos logran una eficacia relevante, aunque no del todo satisfactoria (y a pesar de que el porcentaje de casos *correctamente clasificados* es elevado en ambos años, ver resultados tabla 21 de Anexo II). Es decir, la probabilidad del evento o fenómeno que se está analizando también está influida por otras variables independientes no incluidas en estos modelos. A la búsqueda de estos otros factores que estarían explicando (también) los niveles de las tasas emancipación y, en definitiva, el retaso de los procesos de emancipación residencial en España, estarán dedicados los siguientes capítulos.

Pero antes de ello, se indagará en las diferencias que por regiones existe en España en la proporción de emancipados. Dado que en definitiva los modelos que se acaban de obtener son para el conjunto del país, a continuación es ineludible establecer tipologías y geografías diferenciales del proceso de emancipación residencial. Más allá de la posición que ocupa España dentro de Europa respecto a este fenómeno social, se tiene la convicción de la existencia de heterogeneidad dentro del país, y estas disparidades territoriales o *heterogeneidad homogénea* sin duda pueden ayudar en la explicación de la particularidad de la naturaleza de la emancipación residencial en España. Visto desde otra perspectiva, ¿Las diferencias regionales (por CC.AA) se deben a las características demográficas y socioeconómicas que se acaban de analizar? ¿Son dichas características demográficas y socioeconómicas de las Comunidades Autónomas suficientes para explicar las diferencias o distintas tipologías que puedan encontrarse de intensidad de la emancipación. Tratemos de verlo a continuación.

2.2.3. Las diferencias de las tasas de emancipación por Comunidades Autónomas: Establecimiento de modelos regionales.

Como se ha visto al comienzo del epígrafe, en los últimos nueve-diez años, y para el conjunto de la Unión Europea, se produce cierto mantenimiento de las tasas de dependencia familiar y de la edad media de los jóvenes en el momento de abandono del hogar de los padres (con un ligero ascenso a partir de 2009 en el caso del primer indicador). A pesar de ser ésta una tendencia común en la mayoría de los países europeos, las diferencias o divergencias continúan existiendo. España, junto a los demás países mediterráneos o del Sur de Europa (más quizá Austria e Irlanda, recordar tablas 10 y 1 de anexo II), pertenecerían al grupo de emancipación residencial tardía, vinculada a la formación de la pareja (Garrido y Requena, 1996; Reher, 1996; Fernández Cordón, 1997). Pero no sólo existen o se pueden establecer modelos europeos de emancipación según países, dentro de los propios países, como es el caso de España, las disparidades regionales son importantes (Jurado, 1997).

Muchos estudios comparativos europeos de finales del siglo XX sobre emancipación residencial se basaron en su mayoría en la escala territorial de país (Kierman, 1986 y 1989; Kaufmann, 1994; Heath y Miret, 1995; Jones, 1995), sin focalizar esfuerzos a escalas territoriales menores. Estas investigaciones de la sociología europea son estudios cuantitativos referentes a contextos nacionales y con no excesivas reflexiones teóricas sobre contextos regionales más locales y los efectos estructurales o macro-sociológicos, como el mercado laboral, las políticas sociales o el mercado y política de vivienda, en los procesos de emancipación residencial. Estos elementos estructurales y estructurantes de la emancipación adquieren importancia y se revelan significativos cuando la investigación se lleva a cabo a una menor escala territorial (Miret, 2005).

En España encontramos una tradición científica, más o menos consolidada, sobre el estudio de las diferencias regionales de los procesos de emancipación, que poniendo unas veces el énfasis en aspectos demográficos y otras, en los determinantes socio-económicos de los contextos, desembocan en el establecimiento de tipologías o modelos según Comunidades Autónomas o provincias. Existen estudios pioneros sobre otros fenómenos, como es la nupcialidad (Hajnal, 1965; Livi Bacci, 1968; Watkins, 1986), que al profundizar en las diferencias territoriales servirán de base para el posterior análisis de la heterogeneidad interna española de las trayectorias emancipatorias.

En estas investigaciones se constató que en algunas regiones de España las pautas de nupcialidad se asemejaban más a los modelos tempranos y de elevada intensidad propios de los países de la Europa oriental y no tanto a los tardíos y restringidos de Europa occidental. Más adelante se corroborará que mientras en las costas atlántica y cantábrica existen los

modelos de un matrimonio retrasado y controlado, en Extremadura, partes de Andalucía y parte de Aragón tiene lugar un modelo matrimonial joven y casi universal (Reher, 1991).

El reflejo de estos modelos matrimoniales en las pautas de emancipación de los jóvenes en España ha sido puesta de manifiesto por diversos autores, entre los que cabe destacar, primero, a Clare Holdworth (1998) y en segundo lugar, y posterior, a Pau Miret Gamundi (2005)⁷⁶. Mientras que el primero, basándose en la Encuesta Sociodemográfica de 1991 y realizando un análisis provincial, establece cinco agrupaciones respecto a la intensidad y el calendario de la emancipación juvenil, el segundo realiza una comparativa (y también desde una perspectiva longitudinal) por Comunidades Autónomas, añadiendo a los datos proporcionados por la otra Encuesta Sociodemográfica, información de la Encuesta de Población Activa (EPA), esta última fuente desde el ciclo de 1976 hasta el 2003. Concretamente, Miret Gamundi analiza los cambios en las pautas de emancipación en nuestro país reconstruyendo los cursos de vida entre los 15 y 35 años de las generaciones nacidas entre 1924 y 1976 a través de una metodología del ‘tiempo discreto’: *“calculando la situación de convivencia y la región de residencia para cada año de edad de cada individuo observado, de manera que las personas son transformadas en años-personas”* (Miret, 2005: 163). Se trata por tanto, de un estudio longitudinal de la emancipación ya que reconstruye las pautas de distintas generaciones.

El autor, tras calcular la proporción de personas entre los 15 y 35 años que permanecían solteros en casa de los padres y la tasa de emancipación familiar, elabora dos indicadores: por un lado, el porcentaje de población que a los 35 años continuaba viviendo soltera en casa de sus padres y, por otro, la edad media a la emancipación familiar, ambos según sexo. Es decir, el primero lo utiliza como indicador de *intensidad* definitivo del fenómeno y el segundo como indicador de *calendario*.

Es cierto que en dicha investigación no se busca respuesta o no se analizan de manera exhaustiva los factores estructurales que explicarían la realidad de la emancipación en España (más bien, y una vez analizado las pautas según cohortes de edad de estos indicadores, se estudian las vías de emancipación -casados y con propia casa, viviendo solteros en un hogar independiente al de los padres, casados pero en casa de los padres), no obstante, resulta relevante en el sentido que establece modelos de emancipación por Comunidades Autónomas.

En primer lugar se constata el retraso en la emancipación de las cohortes más contemporáneas: aumento de la intensidad de la dependencia familiar (porcentaje de jóvenes que aún convivían con sus padres a los 35 años) y retraso de la edad media de emancipación. De esta forma, si entre los nacidos (hombres) entre 1924 y 1938 la tasa de dependencia

⁷⁶ También por Reher (1996).

familiar se situaba en un 10%, el porcentaje aumenta progresivamente hasta alcanzar un 16% para aquellas personas que nacieron a finales de los cincuenta y cerca del 25% para las generaciones masculinas de 1964-1968. De igual manera, si la edad media a la emancipación para España disminuye entre las generaciones de 1924-28 y 1944-48 (de 26,2 a 24,4 años), a partir de entonces se produce un retraso, ligero en las generaciones nacidas en 1954-58 y mucho más intenso para los nacidos durante los años sesenta del pasado siglo (generaciones del *baby-boom*): *“de manera que las generaciones 1964-68 se emanciparon con una media de 27,7 años los hombres y de 25,5 años las mujeres. En definitiva, puede comprobarse como una caída en la intensidad estaba asociada a un retraso en la pauta por edad”* (Ibídem: 168).⁷⁷

En segundo lugar, se establece una clasificación de las Comunidades Autónomas en función de las tasas de dependencia familiar y edad media (calendario), quedando así reflejadas las pautas territoriales de la emancipación según grupos de generaciones. Así, se desemboca en cuatro pautas de emancipación juvenil en España: *la más temprana*, representada por las Comunidades Autónomas de Baleares, Cataluña, Canarias y Galicia; *temprana*, presente en Aragón, Cantabria y Valencia; la pauta *intermedia*: Andalucía, Castilla y León, Castilla-La Mancha, Murcia, Madrid, País Vasco y Rioja y, finalmente, la *tardía*, en la que encontramos regiones como Extremadura, Ceuta y Melilla y Navarra.

La pregunta es ahora, ¿en el contexto actual se mantienen estables estas pautas territoriales de la emancipación? ¿La crisis económica ha variado de alguna manera esta geografía? El indicador que se territorializará en el presente trabajo (tasa de emancipación o porcentaje de emancipados de 16 a 34 años) y la perspectiva son diferentes a los utilizados por Miret, aun así, se trata de analizar un mismo fenómeno y puede que exista cierta similitudes entre unos modelos y los que aquí se tratarán de obtener (desde 2001 hasta 2013). Pero antes de analizar la evolución desde 2001 hasta la actualidad de las pautas de localización por Comunidades Autónomas del porcentaje de emancipados de 16 a 34 años, es necesario hacer referencia a otro interesante trabajo cuyo objetivo fue también el establecimiento de tipologías de los procesos de emancipación.

En el año 1997 Teresa Jurado Guerrero en un trabajo titulado “Un análisis regional de los modelos de convivencia de los jóvenes españoles. Las cuatro Españas de la emancipación familiar” también realiza una geografía, por provincias y por Comunidades Autónomas, de la

⁷⁷ Esta última frase es indicativa de algo apuntado anteriormente: no es un estudio que trate de analizar los factores estructurales que expliquen la emancipación, sino un trabajo que estudia las diferencias de las pautas emancipatorias según cohortes de edad o generaciones y cómo la intensidad de la emancipación está asociada o se ve influida por el calendario. No obstante, el autor sí que menciona las posibles causas que estarían en la base del punto de inflexión que se produce en los dos indicadores examinados para las generaciones nacidas en los años sesenta. Unas causas que tienen que ver con la situación económica y el paro y con la vivienda: *“Dos de las causas que se presentan para tratar de explicar este cambio en la tendencia fueron, en primer lugar, las crisis del petróleo que conllevó un substancial aumento del desempleo y la precariedad juvenil y, añadiéndose a la anterior, llegó la explosión de los precios de la vivienda producida a mediados de los ochenta”* (Garrido, 1992; Miret, 1997 en Miret, 2005: 164)

emancipación a través del indicador *tasa de estancia de los jóvenes de 25 a 29 años en el hogar familiar* o de origen. No se trata, y a diferencia del anterior, de un estudio longitudinal o análisis del fenómeno emancipatorio según generaciones, sino una fotografía en un momento determinado de un colectivo específico de edad, utilizando para ello los datos de la Encuesta Sociodemográfica de año 1991. Es una clasificación realizada para un pasado que parece ya lejano y que puede haber cambiado con el paso de los años, merced a los cambios sociales y económicos que se han ido sucediendo, pero en cualquier caso y a diferencia del trabajo de Miret del año 2005, la investigación indaga en factores macro-sociológicos, como el mercado laboral y el mercado de vivienda, para tratar de entender las diferencias que por regiones existen en los procesos de emancipación en España, y es precisamente este enfoque (aunque matizado o ampliado), esto es, el efecto de ciertas estructuras en los procesos de emancipación residencial, el que se está siguiendo y se seguirá dando a esta Tesis⁷⁸. Tal y como se pregunta la autora, ¿Por qué en distintas regiones de España la proporción de jóvenes viviendo en el hogar de origen son similares? Partiendo y aceptando unos modelos teóricos de emancipación, que denomina *emancipación dependiente* y *emancipación independiente*, plantea como hipótesis que las diferencias regionales en la emancipación familiar se podrían explicar y analizar a través de una serie de indicadores, sobre características de la educación, de la actividad, del empleo, de la forma de vida de los casados y de la situación de la vivienda⁷⁹. Estos indicadores, afirma la autora, “(...) pueden parecer imprecisos comparados con los tipos ideales teóricos, pero tienen la gran ventaja de poder fácilmente ser transformados en factores de contexto que son los que primordialmente interesan en este análisis” (Jurado, 1997:20). A continuación, sostiene que el estudio de políticas públicas (transferencias hacia los ciudadanos y por ende, competencias de las regiones) es un aspecto no tan fácilmente clasificable, por lo que descarta su estudio. Siguiendo sus propias palabras: “La importancia de las transferencias públicas no se puede estudiar ya que éstas no varían sustancialmente entre las regiones: sólo una comparación internacional podría ayudar a clarificar esta importante cuestión” (Ídem).

Aquí, evidentemente, es necesario disentir. Puede que a principios y mediados de los noventa y en contexto donde la plena autonomía de las diversas Comunidades Autónomas y sus respectivas competencias se van adquiriendo paulatinamente, tal afirmación tenga sentido. No

⁷⁸ Se ha dicho que se matizará o ampliara este enfoque ya que a los factores de carácter más económico (mercado laboral y mercado de vivienda) se incluirá (más adelante) otro político: La Política de Vivienda, que como política social, no es sino un elemento fundamental con características propias del Estado de Bienestar en nuestro país. La conjunción de Política y Mercado de vivienda permitirá tener una visión global del papel del Sistema de Provisión Residencial en el retraso de la emancipación residencial en España.

⁷⁹ Es precisamente el análisis que hace del contexto y características de las vivienda lo que concede al trabajo de Teresa Jurado sobre emancipación, el calificativo de ‘residencial’, puesto que no se limita al análisis de la *tasa de estancia de los jóvenes de 25 a 29 años en el hogar familiar* sino que además (de manera comparativa) y entendiendo la emancipación residencial como proceso, estudia los tipos de convivencia de los jóvenes y las condiciones de acceso a la vivienda.

obstante, con el paso de los años hasta llegar a la actualidad, la política de vivienda, como política pública, podría ser rastreable y clasificable según regiones, dado que en materia de vivienda las competencias por parte de las de las Comunidades Autónomas son casi plenas, algo que como se verá más adelante, se traduce tanto en diversidad de planes de vivienda y de instrumentos como en el gasto público que cada Comunidad Autónoma destina a vivienda⁸⁰. Pero como se acaba de decir, estos y otros aspectos sobre políticas de vivienda se trabajarán y estudiarán en capítulos y epígrafes posteriores de la investigación que se está desarrollando.

Volviendo a las tipologías o modelos de emancipación que proponía hace ya casi dos décadas Teresa Jurado, la investigadora encuentra tres modelos regionales de calendario de la emancipación familiar en España: *modelo temprano*, que estaría formado por Cataluña, Baleares y Valencia; *modelo* o *vía media* conformado por Andalucía, Castilla-La Mancha, Aragón, Madrid, Murcia y Extremadura y, finalmente, el *modelo tardío*: Asturias, Cantabria, Galicia, País Vasco, Navarra, La Rioja y Castilla y León. Tras identificar y localizar los diferentes modelos, se seleccionan Comunidades Autónomas representantes de cada una de las tipologías y se estudian algunas características socioeconómicas y de hogares de estas regiones, como el mercado laboral, formas de hogar o tipos de convivencia y algunas condiciones del mercado residencial⁸¹.

Tras los trabajos de Miret y Jurado, cuesta encontrar literatura científica española que en la actualidad establezca tipologías de emancipación por regiones, ya sea por provincias o por Comunidades Autónomas, y, lo que es más importante, traten de dar una explicación del porqué de la diversidad regional. En la actualidad, ¿se pueden seguir estableciendo modelos en España? ¿Existen pautas que se mantienen estables a día de hoy a pesar del actual contexto? En este sentido, ¿la actual crisis económica afecta o desvirtúa la geografía española del fenómeno? Son estas preguntas a las que se quiere dar respuesta a continuación.

Para ello se propone el estudio, como indicador, de la tasa de emancipación para el conjunto de jóvenes (de 16 a 34 años) y por grupos de edad. En este sentido, se establecerá las diferencias regionales (por Comunidades Autónomas) a partir de un indicador de *intensidad*, como es la proporción de jóvenes que se encuentran emancipados y en evolución, desde 2001 y hasta 2013. Se trata por tanto de fotografías del indicador en distintos momentos, pero en cualquier caso, permitirá contrastar, en primer lugar, si las tipologías observadas en el primer año (2001) se mantiene estables en el tiempo o por el contrario cambian y, en segundo lugar,

⁸⁰ Esto, en definitiva, es lo que permitirá establecer tipologías de Política de Vivienda o ideologías de Política de Vivienda (de carácter general primero, y para jóvenes después) y aplicar el concepto (ya definido) de *heterogeneidad homogénea*.

⁸¹ Al igual que Teresa Jurado, para la conexión entre los procesos de emancipación residencial y elementos estructurales como el mercado laboral y el sistema de provisión de vivienda (mercado y política de vivienda), se seleccionarán una serie de Comunidades Autónomas que representaría los tipos ideales y la heterogeneidad (dentro de la homogeneidad) territorial existente en nuestro país en relación a todos estos aspectos.

si a partir de 2008, como consecuencia de la crisis económica, se reconfigura la geografía de la emancipación. A su vez, se tratará de comprobar si las clasificaciones territoriales realizadas para el conjunto de jóvenes de 16 a 34 años funcionan o varían según los diferentes grupos de edad.

Dado que, como se ha visto en los subepígrafes 3.2.1 y 3.2.2, en España (en su conjunto) el estado de la emancipación (estar o no emancipado) varía en función de una serie de variables demográficas y socioeconómicas y además estas mismas características demográficas y socioeconómicas de los jóvenes varían según la Comunidad Autónoma (tal y como se ha evidenciado en el epígrafe 3.1), las diferencias entre estos ámbitos territoriales de las tasas de emancipación son esperables. Recordando ahora algunos datos ya vistos, para el conjunto de España la tasa de emancipación de los jóvenes de 16 a 34 años aumentaba progresivamente desde el 32% en 2001 al 43,3% en 2009, momento a partir del cual el porcentaje de emancipados de esa edad desciende hasta situarse en el 40%, aproximadamente, en el año 2013. Esta tendencia observada en el país, se reproduce casi en la totalidad de las Comunidades Autónomas (ver gráfico 1 de anexo II).

En general, y como veremos a continuación, unas Comunidades Autónomas se mantendrán en torno a la media nacional de la tasa de emancipación, otras por debajo y otras por encima. Pero para poder afirmar esto, es necesario corroborar antes si efectivamente las diferencias territoriales existen y si se mantienen en el tiempo. Para ello se han calculado los estadísticos descriptivos (media, desviación típica, mínimos y máximos y rango o recorrido) de la tasa de emancipación para las 18 Comunidades en los años 2001, 2005, 2009 y 2013 (tabla 28).

Tabla 28. Estadísticos descriptivos de las tasas de emancipación de los jóvenes (16 a 34 años) en 2001, 2005, 2009 y 2013 en las Comunidades Autónomas españolas.

	N	Media	Desv. Típica	Mínimo	Máximo	Rango
<i>Tasa de emancipación jóvenes 16 a 34 años</i> 2001	18	31,5	6,01	21,6	46,2	24,6
<i>Tasa de emancipación jóvenes 16 a 34 años</i> 2005	18	36,7	5,90	26,8	49,8	23,0
<i>Tasa de emancipación jóvenes 16 a 34 años</i> 2009	18	41,9	5,49	33,1	53,4	20,3
<i>Tasa de emancipación jóvenes 16 a 34 años</i> 2013	18	39,5	3,62	35,7	48,5	12,8

Fuente: elaboración propia a partir de microdatos de la *Encuesta de Población Activa* (EPA, datos II Trimestre).

De manera global, y atendiendo a los resultados de la tabla 28, las mayores diferencias observadas entre regiones en el año 2001 tienden a reducirse con el paso de los años, debido a que los valores mínimos de la tasa de emancipación aumentan bastante más que los valores máximos (desde 21,6% en 2001 al 35,7% en 2013 para los valores mínimos, y del 46,2% en 2001 al 48,5 en 2013 para los valores máximos), produciendo como resultado un valor del

rango cada vez menor. De esta forma, si en 2001 el rango se sitúa en 24,6%, que es la diferencia entre el 21,6% de la tasa de Asturias y el 46,2% de Baleares, en 2013 las diferencias entre las tasas mínima (35,7% en Extremadura) y máxima (48,5% en Baleares) en España desciende hasta el 12,8%. En base a estos datos, se puede afirmar que en los últimos años las diferencias territoriales de las tasas de emancipación tienden a reducirse, debido a que hay un crecimiento generalizado del porcentaje de emancipados de jóvenes de 16 a 34 años, aumento que es aún más intenso en aquellas regiones donde la tasa de emancipación es menor, produciendo con ello cierto equilibrio o moderación de las disparidades. Ahora bien, que las diferentes tasas de emancipación de los territorios tiendan en cierta manera a confluir no significa la no existencia de tipologías o modelos y su no mantenimiento en a lo largo del tiempo.

Tabla 29. Tasa de emancipación de jóvenes de 16 a 34 años de las Comunidades Autónomas españolas. Varios años.

	Tasa de emancipación 16 a 34 años 2001	Tasa de emancipación 16 a 34 años 2005	Tasa de emancipación 16 a 34 años 2009	Tasa de emancipación 16 a 34 años 2013
Andalucía	29,5	36,0	40,4	37,7
Aragón	35,9	42,0	45,2	44,2
Asturias	21,6	28,4	35,4	37,1
Baleares	46,2	49,8	53,4	48,5
Canarias	33,6	35,9	42,2	35,8
Cantabria	23,0	26,8	33,1	36,4
Castilla y León	26,8	31,0	41,1	35,7
Castilla La-Mancha	35,3	37,0	41,2	37,5
Cataluña	36,0	44,0	47,9	42,0
C. Valenciana	37,0	43,8	49,9	42,6
Extremadura	32,4	33,9	36,9	35,7
Galicia	23,6	30,0	36,8	36,2
C. de Madrid	32,5	37,9	42,8	41,8
Región de Murcia	34,7	38,3	41,7	38,8
Navarra	33,5	38,0	43,8	42,2
País Vasco	26,7	35,3	41,0	36,6
La Rioja	31,2	39,9	46,9	42,9
Ceuta y Melilla	28,2	32,5	33,8	37,7
Total Nacional	32,0	38,0	43,3	39,5

Fuente: elaboración propia a partir de microdatos de la *Encuesta de Población Activa* (EPA, datos II Trimestre).

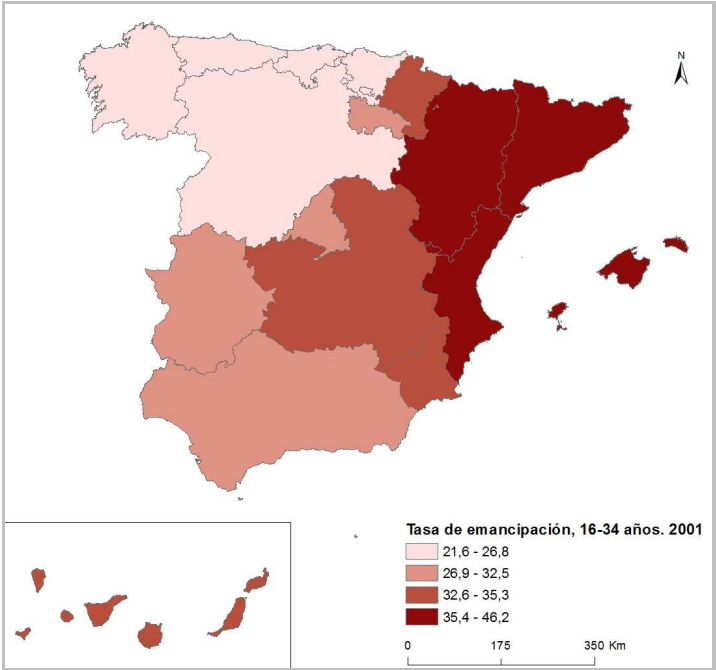
De hecho, como se puede apreciar en la tabla 29, en todos y cada uno de los años estudiados existen Comunidades Autónomas cuyas tasas de emancipación se encuentran en torno a la media nacional, otras regiones en las que el porcentaje de emancipados está por debajo y, finalmente, regiones en donde la tasa de emancipación se sitúa por encima del valor para el conjunto del país. A pesar de una disminución de la dispersión o variabilidad de la distribución (no en vano el valor de la tasa, en términos de desviación típica, para el conjunto de las Comunidades pasa del 6,01 en 2001 al 3,62 en 2013, recordar tabla 28) las divergencias en la actualidad son todavía evidentes.

En el año 2001 existían cinco Comunidades Autónomas con tasas claramente superiores a la del conjunto del país (32%): Baleares (42,6%), Valencia (37%), Cataluña (36%), Aragón (35,9%) y Castilla-La Mancha (35,3%), y seis comunidades en las cuales el porcentaje de emancipados de 16 a 34 años era notablemente inferior a dicho valor medio: Asturias (21,6%), Cantabria (23%), Galicia (23,6%), País Vasco (26,7%), Castilla y León (26,8%) y Ceuta y Melilla (28,2%). El resto de regiones se encontraban cercanas a la tasa nacional (32%): Andalucía (30%), La Rioja (31,2%) Extremadura (32,4%), Comunidad de Madrid (32,5%), Navarra (33,5%), Canarias (33,6%), y Región de Murcia (34,7%). Se podrían establecer así tres modelos según la intensidad de las tasas: *intenso* (por encima de la tasa para el total nacional), *débil* (por debajo) y *medio* (en torno a la media española). No obstante, el porcentaje de emancipados para el año 2001 refleja una mayor diversidad regional y adquiere ciertos matices en los valores centrales de la distribución. De esta forma, en aquellas regiones donde la tasa de emancipación está cercana a la del total nacional, se pueden diferenciar dos situaciones: Comunidades Autónomas con tasas ligeramente superiores a las tasas española y otras Comunidades con tasas ligeramente inferiores al valor para el conjunto del país.

Habiendo asumido los cuartiles como el método de clasificación más adecuado ⁸², en el año de 2001 podemos hablar de cuatro tipos o modelos de emancipación en cuanto a su intensidad (ver mapa 4 y tabla 30): El primer tipo, que llamaremos *modelo intenso* (con las mayores tasas), formado por las Comunidades Catalano-hablantes (Baleares, Cataluña y Valencia) más Aragón; el segundo tipo, *modelo medio-intenso*, constituido por Castilla La Mancha, Región de Murcia, Navarra e Islas Canarias; el *modelo medio-débil* compuesto por las Comunidades de Madrid, Extremadura, La Rioja y Andalucía y, finalmente, el *modelo débil* (con las tasas más bajas del país), constituido por algunas de las Comunidades Autónomas situadas al Norte de la Península: Castilla y León, Galicia, Asturias, Cantabria y País Vasco.

⁸² Existen varios métodos para asignar valores de los datos a categorías. Los programas informáticos de cartografía y de SIG ofrecen la posibilidad de trabajar con *intervalos iguales*, *cuartiles*, *desviaciones estándares* y *puntos de corte naturales*. La elección del método de clasificación va a depender de la distribución de los datos (si es una distribución normal o no) y del propósito del mapa (Naciones Unidas, 2009). Dado que el propósito aquí con los mapas es establecer cierta jerarquía o tipologías y ver cómo estas tipologías cambian en el tiempo, de estos cuatro métodos se descartaron desde el principio el de *intervalos iguales*, debido a que no se establece relación entre el método de clasificación y la distribución de los datos, y el de *puntos de corte natural*, ya que las gamas de clases resultantes con este método pueden ser muy irregulares, lo que requiere una interpretación muy subjetiva. Además, y fundamental, este método no posibilita la comparación de mapas a lo largo del tiempo. Por tanto, la elección del método se centró desde el principio entre los *cuartiles* y *desviaciones estándares*, ambas formas adecuadas cuando la distribución es más o menos uniforme. Aunque el método de *desviaciones estándares* era a priori adecuado, dado que es bueno para mostrar tendencias divergentes centradas en el valor medio, esto es, relaciona cada categoría con el valor medio general, finalmente se descartó, debido a que en la distribución de 2001 existen Comunidades con valores muy altos y otras con tasas muy bajas, lo que producía una gran cantidad de categorías (varias desviaciones estándares por encima o por debajo de la media). De esta manera, el método de clasificación finalmente utilizado ha sido el de los *cuartiles*, que asegura un buen contraste visual y permite comparar el orden de las diferentes observaciones a lo largo del tiempo o del espacio.

Mapa 4. Tasa de emancipación del total de jóvenes (16 a 34 años) por Comunidades Autónomas. España, 2001.



Fuente: elaboración propia a partir de microdatos de la *Encuesta de Población Activa* (EPA, datos II Trimestre).

Tabla 30. Clasificación de las Comunidades Autónomas según pautas de emancipación residencial (en orden de mayor a menor intensidad). España, 2001

COMUNIDAD AUTÓNOMA (en orden de mayor a menor tasa)	TIPOLOGÍAS
Baleares	Modelo intenso (las más altas tasas)
Valencia	
Cataluña	
Aragón	
Castilla-La Mancha	Modelo medio-intenso
Región de Murcia	
Canarias	
Navarra	
Comunidad de Madrid	Modelo medio-débil
Extremadura	
La Rioja	
Andalucía	
Ceuta y Melilla	Modelo débil (las tasas más bajas)
Castilla y León	
País Vasco	
Galicia	
Cantabria	
Asturias	

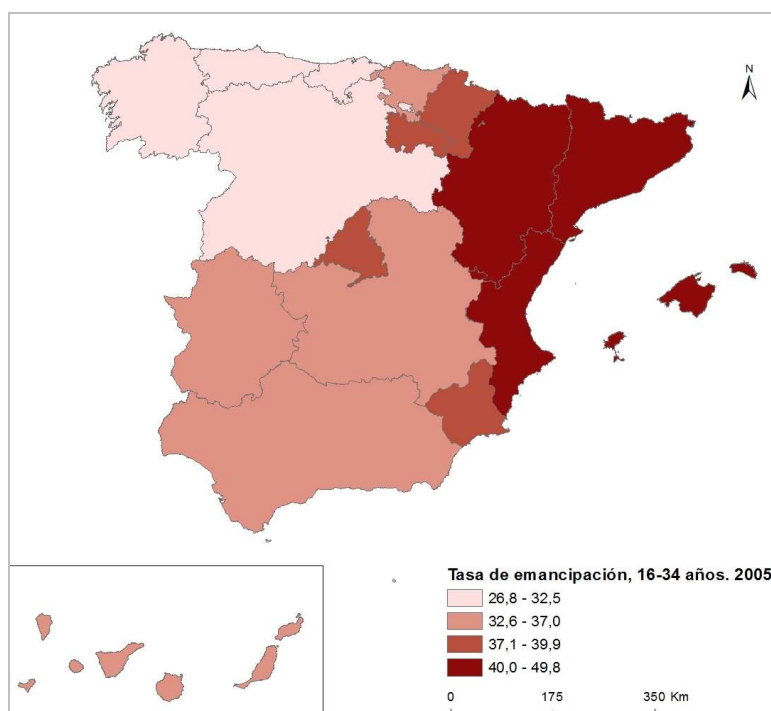
Fuente: elaboración propia a partir de microdatos de la *Encuesta de Población Activa* (EPA, datos II Trimestre).

España pues, en el año 2001 se encontraba dividida territorialmente en lo que a procesos de emancipación residencial se refiere (si ésta se mide, en primer lugar, a través de la tasa o porcentaje de jóvenes de 16 a 19 años emancipados). Esta segmentación Levante-Centro/Sur-Norte, ¿se mantiene inmutable con el transcurrir de los años? ¿Las mismas Comunidades Autónomas que en el año 2001 pertenecían a una tipología continúan perteneciendo al mismo

modelo en 2013? ¿Acaso el tiempo transcurrido es lo suficientemente amplio para que pueda realmente producirse cambios? Por el momento se podría afirmar que las tipologías por Comunidades Autónomas aquí obtenidas para el año 2001 guardan cierta relación y continuidad con los modelos que en su día estableció Teresa Jurado para el año 1991 (ver Jurado, 1997:21). Es cierto que esta autora trabajaba con un indicador de calendario, como es la *tasa de estancia de los jóvenes de 25 a 29 años en casa de los padres* y el que aquí se está utilizando es de intensidad. No obstante, en los estudios sobre emancipación los indicadores de calendario e intensidad están interrelacionados, mutuamente influidos (Miret, 2005), es decir, son dos maneras diferentes de analizar un mismo fenómeno. Por tanto, los resultados y tipologías obtenidas para las diversas regiones del país, utilizando unos u otros indicadores, son perfectamente comparables: allí donde las tasas de dependencia familiar y la edad media a la emancipación son menores, el porcentaje de emancipados será mayor y viceversa.

Para el año 2005 la geografía observada en el 2001 no varía sustancialmente (ver mapa 5 y tabla 31), pudiendo confirmar de esta forma el mantenimiento de las clasificaciones hasta este año.

Mapa 5. Tasa de emancipación del total de jóvenes (16 a 34 años) por Comunidades Autónomas. España, 2005.



Fuente: elaboración propia a partir de microdatos de la *Encuesta de Población Activa* (EPA, datos II Trimestre).

Cuatro Comunidades cambian su posición en las clasificaciones (afectando en su mayoría a los modelos *medios*): La Rioja con una tasa del 40% pertenece en el 2005 al *modelo medio-intenso* y no al *medio-débil*; Castilla la Mancha con un 37% de jóvenes de 16 a 34 años emancipados se sitúa ahora en el *modelo medio-débil* y no en el *medio-intenso*; País Vasco (35,3%) se encuentra ahora en la tipología media-baja y la Comunidad de Madrid, con una tasa del 34%,

transita del modelo *medio-débil* al *medio-intenso*. Se trata de virajes que en cierta medida tienen sentido ya que se abandona un modelo para situarse en otro inmediatamente contiguo en lo que a la intensidad de la tasa se refiere, esto es, se transita entre los tipos medios (en ambos sentidos) pero en ningún caso el cambio tiene lugar entre las tipologías opuestas, desde el modelo *intenso* al *débil* o viceversa, del *débil* al *intenso*.

Sea como fuere, salvo estos cambios, el resto de Comunidades Autónomas se mantienen en la posición que ocupaban en el año 2001. De esta forma, la distinción Levante-Centro/Sur-Norte (aunque con mayores intensidades) continúa reflejándose de forma más o menos clara: la tipología o modelo *intenso* se mantiene estable, sin ningún cambio: Baleares con un 49,8%, Cataluña (44%), Valencia (43,8%), Aragón (42%) el modelo *débil* (salvo País Vasco) también se conserva constante: Ceuta y Melilla (32,5%), Castilla y León (31%), Galicia (30%), Asturias (28,4%) y Cantabria (26,8%); en el modelo *medio-intenso* continúan Región de Murcia (38,3%) y Navarra (38%) y en el *medio-débil* mantiene su posición Andalucía (36%) y Extremadura (34% aproximadamente).

Tabla 31. Clasificación de las Comunidades Autónomas según pautas de emancipación residencial (en orden de mayor a menor intensidad). España, 2005.

COMUNIDAD AUTÓNOMA (en orden de mayor a menor tasa)	TIPOLOGÍAS
Baleares	Modelo intenso (las más altas tasas)
Valencia	
Cataluña	
Aragón	
La Rioja	Modelo medio-intenso
Región de Murcia	
Navarra	
Comunidad de Madrid	
Castilla La Mancha	Modelo medio-débil
Andalucía	
Canarias	
País Vasco	
Extremadura	Modelo débil (las tasas más bajas)
Ceuta y Melilla	
Castilla y León	
Galicia	
Cantabria	
Asturias	

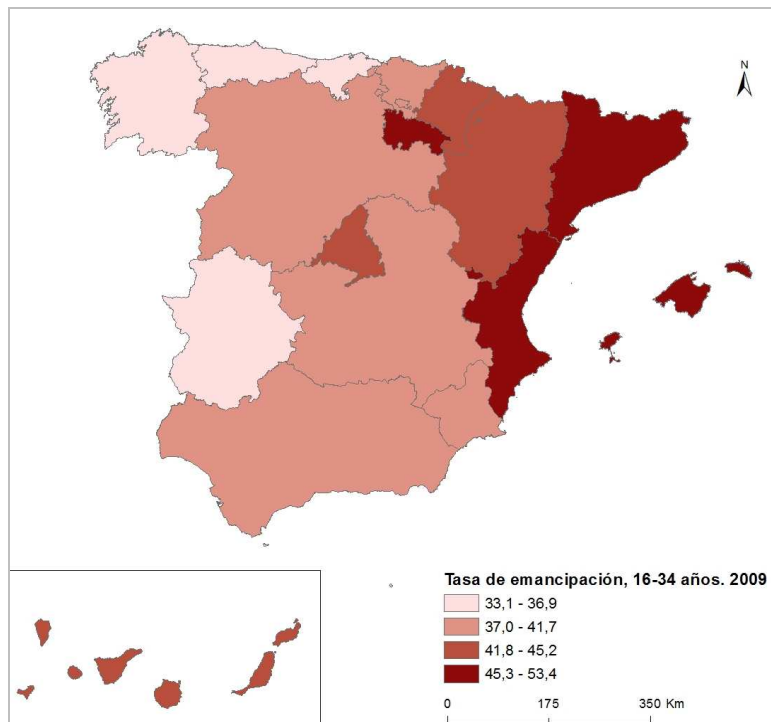
Fuente: elaboración propia a partir de microdatos de la *Encuesta de Población Activa* (EPA, datos II Trimestre).

En rojo: Comunidad Autónoma que ha cambiado de tipología respecto a 2001.

En el año 2009 se producen ciertas variaciones en la morfología interna de los distintos modelos establecidos (acompañadas de un aumento del porcentaje de emancipados en todas las regiones), y si hasta el año 2005 los tránsitos o virajes de ciertas Comunidades Autónomas se producían entre tipologías medias (desde el modelo medio-débil hacia el medio-intenso y a la inversa), a partir de 2009 (ver tablas 32 y 33) los cambios tienen lugar en todos y cada uno

de los modelos obtenidos según la intensidad de las tasas. Ahora bien (y como veremos a continuación), dichos cambios no tienen por qué implicar una transformación significativa de la geografía de la emancipación.

Mapa 6. Tasa de emancipación del total de jóvenes (16 a 34 años) por Comunidades Autónomas. España, 2009.



Fuente: elaboración propia a partir de microdatos de la *Encuesta de Población Activa* (EPA, datos II Trimestre).

Comenzando por el *modelo intenso*, Baleares (53,4%), Valencia (49,9%) y Cataluña (47,9%) mantienen en 2009 su posición en esta primera tipología, a la que se incorpora la Rioja, con un porcentaje de emancipados de 16 a 34 años del 46,9%. Deja así de formar parte en 2009 del *modelo intenso* la comunidad de Aragón, que con una tasa del 45,2%, se sitúa ahora en el *medio-intenso* junto a Navarra (43,8%), a la Comunidad de Madrid (42,8%), ambas estables respecto a 2005, y a Canarias, que debido al 42,2% de emancipados, se traslada del *modelo medio-débil* al *medio-intenso*.

En relación a la composición interna del tipo *medio-débil*, continúan constantes respecto a 2005 Castilla La Mancha (41,2%), País Vasco (41%) y Andalucía (40,4%), tal y como se puede apreciar en la tabla 41, añadiéndose al modelo de 2009 la Región de Murcia (41,7%) y Castilla y León (41,1%), procedentes éstas de las tipologías *medio-intenso* y *débil*, respectivamente, en 2005.

Por último, y en lo que al modelo débil en 2009 se refiere, Galicia (36,8%), Asturias (35,4%), Ceuta y Melilla (33,8%) y Cantabria (33,1%) no varían su posición en relación a 2005. Quien sí lo hace es Extremadura, que con un 36,9% de emancipados de 16 a 34 años pertenece en 2009 a esta tipología y no al modelo *medio-débil*.

En suma, para el año 2009 tienen lugar variaciones en todas y cada una de las tipologías establecidas según intensidad de las tasas, algo que no sucedía en 2005. No obstante, los mayores cambios se siguen produciendo en los modelos medios y no tanto en los extremos (*intenso* y *débil*). Esto quiere decir, y como se intuía unas líneas más arriba, que la geografía de la emancipación residencial (a través de las tasas) no varía sustancialmente con el transcurrir de los años y al menos hasta el año 2009. Así, como se observa en el mapa 6, se puede seguir hablando de una diferencia Levante (con las mayores tasas)-Centro/Sur (valores medios)-Norte/cornisa cantábrica (con el menor porcentaje de emancipados de 16 a 34 años del país).

Tabla 32. Clasificación de las Comunidades Autónomas según pautas de emancipación residencial (intensidad). España, 2009

COMUNIDAD AUTÓNOMA (en orden de mayor a menor tasa)	TIPOLOGÍAS
Baleares	Modelo intenso (las más altas tasas)
Valencia	
Cataluña	
La Rioja	
Aragón	Modelo medio-intenso
Navarra	
Comunidad de Madrid	
Canarias	
Región de Murcia	Modelo medio-débil
Castilla La Mancha	
Castilla y León	
País Vasco	
Andalucía	
Extremadura	Modelo débil (las tasas más bajas)
Galicia	
Asturias	
Ceuta y Melilla	
Cantabria	

Fuente: elaboración propia a partir de microdatos de la *Encuesta de Población Activa* (EPA, datos II Trimestre).

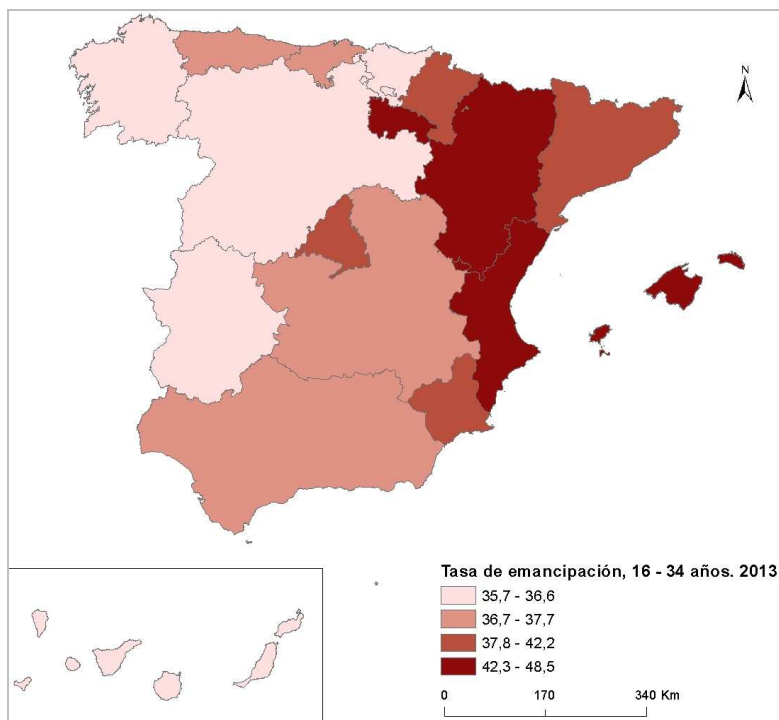
En rojo: Comunidad Autónoma que ha cambiado de tipología respecto a 2005.

¿Se podrá seguir afirmando en el año 2013 esto último que se acaba de decir? Para contestar a esta pregunta, a continuación se analiza la información que proporcionan el mapa 7 y la tabla 33. Como era esperable, 2013 es el año en el que tienen lugar mayores variaciones en la composición interna de las distintas tipologías o modelos y mayores cambios o permutas entre Comunidades Autónomas (ver tabla 33). Esto podría tener que ver con el hecho de que a pesar del descenso generalizado de la intensidad del porcentaje de emancipados desde 2009 a 2013, la caída no es uniforme en todas las regiones, incluso en otras, las menos, las tasas aumentan.

Para el último año de la serie analizada, Baleares (48,5%), Valencia (42,3%) y la Rioja (42,9%) conservan su posición en el *modelo intenso* respecto al año 2009, cosa que no sucede para Cataluña. Habiendo pertenecido la comunidad catalana a este modelo durante 2001, 2005 y 2009, en el año 2013 (con un porcentaje de jóvenes de 16 a 34 años emancipados del 42, 1%)

pasa a formar parte del tipo *medio-intenso*. Por su parte, la región aragonesa (44,2%) vuelve a recuperar el lugar perdido en 2009 en el modelo con las mayores tasas del país. De esta manera, y para 2013, Cataluña forma parte, junto a Navarra (42,2%); Comunidad de Madrid (41,9%) y Región de Murcia (38,8%) del modelo *medio-intenso* (Navarra y Comunidad de Madrid se mantienen desde 2009 y la Región de Murcia transita a este modelo procedente del *medio-débil*).

Mapa 7. Tasa de emancipación del total de jóvenes (16 a 34 años) por Comunidades Autónomas. España, 2013.



Fuente: elaboración propia a partir de microdatos de la *Encuesta de Población Activa* (EPA, datos II Trimestre).).

El modelo *medio-débil* experimenta cambios significativos en el año 2013: Ceuta y Melilla, Asturias y Cantabria, con una tasa del 37,7%; 37,3% y del 36,7% respectivamente, se incorporan a dicha tipología, siendo ‘naturales’ del *modelo débil* el resto de los años (no hay que olvidar que de 2009 a 2013, mientras el resto de Comunidades Autónomas ven decrecer sus tasas de emancipación, precisamente estas tres comunidades, experimentan un ligero aumento del porcentaje de jóvenes de 16 a 34 años emancipados). Andalucía (37,7%) y Castilla La Mancha (37,5%) conservan su posición respecto al año anterior (ver tablas 33 y 32).

Finalmente, la tipología más débil está conformada por Galicia (36,2%), Extremadura (35,7%), País Vasco (36,6%), Castilla y León (35,7%) y Canarias (35,8%). Las dos primeras regiones españolas no han variado en relación a 2009, mientras que las otras tres sí que lo hicieron. Así, País Vasco y Castilla y León vuelven a formar parte del grupo que presenta menores tasas en el conjunto del país, volviendo a su estado de 2001 y 2005.

Tabla 33. Clasificación de las Comunidades Autónomas según pautas de emancipación residencial (intensidad). España, 2013.

COMUNIDAD AUTÓNOMA (en orden de mayor a menor tasa)	TIPOLOGÍAS
Baleares	Modelo intenso (las más altas tasas)
Aragón	
La Rioja	
Valencia	
Navarra	Modelo medio-intenso
Cataluña	
Comunidad de Madrid	
Región de Murcia	
Andalucía	Modelo medio-débil
Castilla La Mancha	
Ceuta y Melilla	
Asturias	
Cantabria	
País Vasco	
Galicia	Modelo débil (las tasas más bajas)
Extremadura	
Castilla y León	
Canarias	

Fuente: elaboración propia a partir de microdatos de la *Encuesta de Población Activa* (EPA, datos II Trimestre).

En rojo: Comunidad Autónoma que ha cambiado de tipología respecto a 2009.

En España el porcentaje de emancipados de 16 a 34 años experimenta un crecimiento progresivo desde 2001 y al menos hasta el año 2008-2009, momento a partir del cual tiene lugar una ligera caída de las tasas que frena la tendencia que se venía observando desde el comienzo de la serie. La crisis económica pues, tiene efecto en la intensidad del porcentaje de emancipados jóvenes, pero quizá no sea tan fuerte como el que cabría esperar dada las elevadas tasas de paro juvenil que se han registrado en los últimos años. Esto, por supuesto, tiene su reflejo en las clasificaciones elaboradas (en su composición interna), pero la geografía de la emancipación no varía sustancialmente. Las tipologías se mantienen muy parecidas en 2001 y 2005, apreciando ciertos cambios a partir de 2009, especialmente en el año 2013. Esto evidentemente tiene que ver con el cambio de tendencia y con la ligera caída del porcentaje de emancipados de 16 a 34 años a partir de 2008-2009, que aun siendo común el descenso en términos relativos en todo el territorio español, es dispar según la Comunidad Autónoma. Incluso en algunas regiones, recordemos, se producen ligeros aumentos en el periodo 2009-2013. Esto, como se acaba de señalar, hace que los cambios sean más relevantes (en términos cuantitativos) en los modelos para el año 2013, pero en cualquier caso, no hay una modificación significativa de la geografía que se ha obtenido.

Además, y esto es relevante, el mayor número de cambios se producen en los modelos medios (*medio-intenso* y *medio-débil*) y cuando en general los cambios afectan a todas las tipologías, como sucede a partir de 2009, las variaciones tienen lugar entre modelos contiguos, no

habiéndose producido en ninguno de los años virajes desde una clasificación a otra opuesta, es decir, desde el *modelo débil* al *modelo intenso* y viceversa, desde el *intenso* al *débil*.

Así pues, y tratando de sintetizar, son los modelos extremos los que menos cambian con el paso de los años. Comenzando por el *modelo intenso* y su composición interna, las Baleares y la Comunidad Valenciana mantienen su posición en esta tipología en todos los años (2001, 2005, 2009 y 2013). Cataluña, aparece imperturbable en esta primera clasificación en los tres primeros años, pasando a formar parte del modelo medio-intenso en 2013. La comunidad aragonesa, por su parte, en 2009 vira al modelo medio intenso, aunque en el último año, y debido al porcentaje de emancipados de 16 a 34 años en 2013, retorna a la tipología con mayores tasas del país, volviendo así al lugar que le correspondía en 2001 y 2005.

En el otro extremo, el *modelo débil*, con cambios poco relevantes con el transcurrir de los años. Asturias, Ceuta y Melilla y Galicia no experimentan movimiento alguno. Canarias, Cantabria y País Vasco, la gran mayoría de los años se localizan en este modelo, aunque en ciertos momentos se trasladan a las tipologías medias.

Finalmente y como se decía anteriormente, son los *modelos medios* los que experimentan mayores cambios. Muchas Comunidades experimentan movimientos desde la tipología *media-débil* a la *media-intensa* y a la inversa. Pero en general, también se observan ciertas pautas territoriales. Andalucía es de las pocas regiones, junto a Navarra (siempre en el modelo *medio-intenso*), que en estos modelos intermedios no experimentan cambios. De esta manera, siempre la encontramos ubicada en el *medio-débil*, aunque en ocasiones y dada la variación de la intensidad de sus tasas, es la región con el porcentaje de emancipados más elevada de esta tipología, lindando por tanto con la *media-intensa*. En otros años, se sitúa en los puestos medio-bajos del modelo al que pertenece. Las dos Castillas son también protagonistas de ciertas permutas, pero en general se puede afirmar que Castilla La Mancha presenta mayores porcentaje de emancipados que Castilla y León. Esto hace que la primera, salvo en el año 2001 que está emplazada en el modelo *medio-intenso*, pertenezca al *medio-débil*. La segunda, Castilla y León (exceptuando 2009) se asienta en el modelo débil. Paralelamente, Extremadura si en 2001 y 2005 su modelo es el *medio-débil*, en 2009 y 2013 el lugar que le corresponde debido a la intensidad de sus tasas es el *débil*.

Por último, La Comunidad de Madrid experimenta, por así decirlo, cierta escalada en las tipologías a medida que pasan los años, ya que si en el año 2001 pertenece al modelo *medio-débil*, en el año 2005 asciende hasta el *medio-intenso*, manteniendo esta posición en 2009 y 2013, aunque es cierto que en ningún momento llega a alcanzar los niveles o porcentaje de emancipados de regiones como la Baleares, Valencia, Aragón, Cataluña o la Rioja.

En definitiva, a la vista de las clasificaciones establecidas y en función de su evolución desde 2001 hasta la actualidad, se puede afirmar que la geografía de la emancipación en España (medida ésta a través de un indicador de intensidad, como es el porcentaje de emancipados de 16 a 34 años y por grupos de edad) no varía sustancialmente con el transcurrir de los años, al menos en el periodo aquí analizado, desde 2001 hasta 2013. De esta forma, los mapas realizados muestran en 2001, 2005, 2009 y 2013 una pauta geográfica que a grandes rasgos se mantiene invariable, una clara división territorial en lo que a la intensidad de las tasas de emancipación se refiere: **Levante-Centro/Sur-Norte** peninsular, y que ha dado lugar al establecimiento de cuatro tipologías por Comunidades Autónomas en base a dicho indicador: *modelo intenso* (con las más altas tasas), *modelo medio-intenso*, *modelo medio-débil* y el *modelo débil* (con las tasas más bajas del territorio), con ciertos cambios en la composición interna de cada uno de ellos pero no significativos, lo que en definitiva permite constatar la tesis de estabilidad territorial de los procesos de emancipación residencial (medido mediante las tasas de emancipación-intensidad) a pesar de la actual coyuntura económica (aunque ésta ejerza efecto).

Constatadas las diferencias territoriales en el porcentaje de emancipados de 16 a 34 años (lo que ha dado lugar al establecimiento de distintas tipologías de intensidad del fenómeno), cabe preguntarse cuáles son los factores de contexto y características de los jóvenes que estarían explicando estas disparidades entre Comunidades Autónomas. En este sentido, ¿qué rasgos del territorio (y de los jóvenes en esos territorios) hacen que ciertas regiones compartan mismas intensidades en el porcentaje de emancipados y que las diferencian, a su vez, de otras Autonomías? Como ya se ha visto en los dos primeros modelos multivariados, la probabilidad de estar emancipado en España aumenta (y disminuye) en función de variables sociodemográficas como el sexo, la edad, la nacionalidad, estado civil, ciertas categorías de nivel de estudios, la relación con la actividad, el tipo de contrato o la condición socioeconómica. Un efecto que es, en la mayoría de las variables independientes, estadísticamente significativo (independientemente de la mayor o menor *Bondad del ajuste*). No obstante, ¿se podrá afirmar esto mismo si tenemos en cuenta la Comunidad Autónoma de Residencia? es decir, ¿si se incluyen las distintas Comunidades Autónomas como variables independientes?

La introducción de todas y cada una de las regiones españolas (a nivel de Comunidad Autónoma) en modelos multivariados como variables independientes de 'contexto' va a permitir discernir si, en primer lugar, la región donde se vive es significativa (en términos estadísticos) e influye en la intensidad de la emancipación, esto es, en primer lugar permitirá corroborar la información observada en los mapas y en las tipologías obtenidas y así poder inferir las disparidades territoriales. En segundo lugar, y si cabe más importante, permitirá

apreciar si los componentes propios de cada región tienen importancia para entender las diferencias en la probabilidad de estar emancipado entre regiones. Dicho de otra manera, se tratará de esclarecer si las variables sexo, edad, nacionalidad, estado civil, nivel educativo, relación con la actividad, tipo de contrato y condición socioeconómica, son suficientes para explicar las diferencias que en España y por Comunidades Autónomas existen en relación al estado de la emancipación de los jóvenes.

Como en la anterior ocasión, se han realizado dos modelos de *regresión logística*: uno para el año 2001 y otro para el 2013. Se persigue, por tanto, identificar diferencias y similitudes en ambos momentos y, si fuera posible, encontrar pautas o patrones que se repitan en el tiempo. El objetivo no es otro que explicar la probabilidad de estar emancipados mediante un conjunto o una serie de características explicativas (las mismas que para el conjunto de España) e incluyendo, y como se acaba de decir, todas y cada una de las Comunidades Autónomas (previa transformación en *ficticias* o *dummys*) como variables ‘contextuales’.

Tabla 34. Regresión Logística de la probabilidad de emancipación de los jóvenes incluyendo las CCAA como variables explicativas. España, 2001.

VARIABLES EXPLICATIVAS	Coeficientes B	Error típico	Wald	Significatividad estadística	Exp (B)
COMUNIDAD AUTÓNOMA DE RESIDENCIA					
Andalucía (*)					
Aragón	,802	,107	55,779	,000	2,230
Asturias	-,544	,168	10,426	,001	,580
Baleares	1,383	,128	117,262	,000	3,987
Canarias	,357	,104	11,841	,001	1,429
Cantabria	-,162	,170	,908	,341	,850
Castilla y León	,447	,090	24,611	,000	1,564
Castilla La-Mancha	,367	,097	14,392	,000	1,443
Cataluña	,808	,080	102,235	,000	2,243
Comunidad Valenciana	,752	,086	75,801	,000	2,122
Extremadura	,288	,125	5,298	,021	1,334
Galicia	-,467	,102	20,778	,000	,627
C. de Madrid	,607	,096	40,024	,000	1,836
Región de Murcia	,278	,136	4,216	,040	1,321
Navarra	,525	,150	12,237	,000	1,691
País Vasco	,257	,105	5,962	,015	1,293
La Rioja	,406	,195	4,330	,037	1,501
Ceuta y Melilla	-,427	,260	2,703	,100	,652
SEXO					
Varón (*)					
Mujer	,204	,044	21,379	,000	1,227
GRUPO DE EDAD					
16 a 19 años	-1,006	,169	35,475	,000	,366
20 a 24 años (*)					
25 a 29 años	,890	,060	218,900	,000	2,435
30 a 34 años	1,679	,062	734,685	,000	5,362
NACIONALIDAD					
Española (*)					
Extranjera	2,044	,126	264,597	,000	7,719
ESTADO CIVIL					
Casado (*)					
Soltero	-4,027	,049	6625,571	,000	,018
NIVEL DE ESTUDIOS					
Sin estudios	,114	,196	,341	,560	1,121
Estudios primarios	-,165	,089	3,425	,064	,848
Secundarios obligatorios	,050	,054	,859	,354	1,052
Estudios de Bachillerato (*)					
Estudios universitarios	-,159	,067	5,733	,017	,853

Tabla 34 (continuación). Regresión Logística de la probabilidad de emancipación de los jóvenes incluyendo las CCAA como variables explicativas. España, 2001.

VARIABLES EXPLICATIVAS	Coefficientes B	Error típico	Wald	Significatividad estadística	Exp (B)
RELACIÓN CON LA ACTIVIDAD					
Ocupados (*)					
Parados (e inactivos)	-,249	,074	11,486	,001	,779
TIPO DE CONTRATO					
Temporal (*)					
Indefinido	,232	,049	22,106	,000	1,261
CONDICIÓN SOCIOECONÓMICA					
Trabajadores manuales/operarios (*)					
Puestos Intermedios	,006	,054	,013	,910	1,006
Directivos, Gerentes y Profesionales	,350	,066	27,890	,000	1,419

Fuente: elaboración propia a partir de microdatos de la *Encuesta de Población Activa* (EPA, datos II Trimestre).

(*)Indica las características o categorías de referencia incluidas en la constante

Negrillas: Indica que el coeficiente es significativo para un nivel de confianza del 95%

Si atendemos a las tablas 34 y 35 de ‘resumen’ de los modelos, y más allá del efecto (estadísticamente significativo) de las variables demográficas y socioeconómicas introducidas como independientes (algo ya constatado con anterioridad)⁸³, los datos son muy ilustrativos desde el punto de vista de las diferencias territoriales de la emancipación. En efecto, una vez descontado el efecto⁸⁴ de las variables independientes mencionadas (sexo, edad, nacionalidad, estado civil, nivel educativo, relación con la actividad, tipo de contrato y condición socioeconómica), las diferencias, tanto en 2001 como en 2013, entre Comunidades Autónomas siguen siendo muy significativas, $p < 0,05$, subsiste, por tanto, un efecto neto significativo del lugar de residencia⁸⁵. Con otras palabras, las diferencias entre Galicia y País Vasco, por una parte, y Valencia y Aragón, por otra, por considerar casos extremos en cuanto a las tasas de emancipación, no sólo pueden atribuirse a diferencias de composición demográfica de la población (sexo, edad, nacionalidad), de estado civil, educativas u ocupacionales. Según los datos, hay otros factores que parecen subyacer a estas diferencias.

⁸³ Tanto en 2001 como en 2013, nuevamente y a un 95 % de confianza, la probabilidad de que un joven de 16 a 34 esté emancipado en España es mayor si: se es mujer, si se tiene entre 30 y 34 años, si se es extranjero, si se está casado, si se tiene un contrato indefinido (frente a los que lo tienen temporal) y si se es *directivo, gerente o profesional* (frente a los trabajadores manuales/operarios). Por el contrario, la probabilidad disminuye si se es varón (frente a las mujeres), si se tiene entre 16 y 19 años (frente a los que tienen mayor edad), si se es español (frente a los extranjeros), si el joven está soltero (y no casado), si se poseen estudios universitarios (frente aquellos con estudios de Bachillerato) y si se está parado o inactivo (frente a los ocupados).

⁸⁴ Los valores de OR (‘odds ratio’-Exp B. en las tablas-) están ajustados para cada variable y representan una estimación de su fuerza de asociación con la probabilidad de estar emancipado controladas todas las demás variables incluidas en el modelo.

⁸⁵ Tomando como categoría de referencia Andalucía, hay tan solo tres Comunidades en las que el coeficiente estimado no es significativamente distinto: Cantabria y Ceuta y Melilla en 2001 y Castilla la Mancha y Ceuta y Melilla en 2013. Puede afirmarse que en 2001 en Cantabria y Ceuta y Melilla la probabilidad de estar emancipado es similar a la observada en Andalucía. En 2013, es en Castilla-La Mancha y, nuevamente, en Ceuta y Melilla donde la probabilidad no difiere estadísticamente de la que presenta la comunidad Andaluza.

Tabla 35. Regresión Logística de la probabilidad de emancipación de los jóvenes incluyendo las CCAA como variables explicativas. España, 2013.

VARIABLES EXPLICATIVAS	Coeficientes B	Error típico	Wald	Significatividad estadística	Exp (B)
COMUNIDAD AUTÓNOMA DE RESIDENCIA					
Andalucía (*)					
Aragón	,264	,109	5,815	,016	1,302
Asturias	-,005	,130	1,162	,049	,969
Baleares	,643	,122	27,743	,000	1,901
Canarias	-,169	,099	,009	,019	,868
Cantabria	-,082	,134	,375	,039	,924
Castilla y León	-,178	,083	1,210	,017	,861
Castilla La-Mancha	-,008	,091	,001	,970	,964
Cataluña	,323	,077	17,597	,000	1,382
Comunidad Valenciana	,376	,085	19,555	,000	1,456
Extremadura	-,179	,124	2,079	,015	,859
Galicia	-,015	,075	,005	,042	,958
C. de Madrid	,259	,091	8,089	,004	1,295
Región de Murcia	,113	,125	2,397	,032	1,184
Navarra	,356	,134	7,079	,008	1,428
País Vasco	-,011	,101	2,285	,046	,966
La Rioja	,483	,154	9,866	,002	1,621
Ceuta y Melilla	-,001	,291	,001	,979	,982
SEXO					
Varón (*)					
Mujer	,318	,040	62,464	,000	1,375
GRUPO DE EDAD					
16 a 19 años	-1,027	,240	18,361	,000	,358
20 a 24 años (*)					
25 a 29 años	1,234	,064	374,790	,000	3,435
30 a 34 años	2,162	,064	1136,377	,000	8,687
NACIONALIDAD					
Española (*)					
Extranjera	,925	,078	140,787	,000	2,521
ESTADO CIVIL					
Casado (*)					
Soltero	-2,431	,063	1498,124	,000	,088
NIVEL DE ESTUDIOS					
Sin estudios	,606	,302	4,027	,045	1,833
Estudios primarios	-,152	,110	1,911	,167	,859
Secundarios obligatorios	,168	,050	11,217	,001	1,183
Estudios de Bachillerato (*)					
Estudios universitarios	-,124	,058	4,594	,032	,884

Tabla 35 (continuación). Regresión Logística de la probabilidad de emancipación de los jóvenes incluyendo las CCAA como variables explicativas. España, 2013.

VARIABLES EXPLICATIVAS	Coefficientes B	Error típico	Wald	Significatividad estadística	Exp (B)
RELACIÓN CON LA ACTIVIDAD					
Ocupados (*)					
Parados (e inactivos)	-,297	,050	34,825	,000	,743
TIPO DE CONTRATO					
Temporal (*)					
Indefinido	,413	,048	72,105	,000	1,511
CONDICIÓN SOCIOECONÓMICA					
Trabajadores manuales/operarios (*)					
Puestos Intermedios	,105	,049	4,529	,033	1,111
Directivos, Gerentes y Profesionales	,276	,060	21,080	,000	1,318

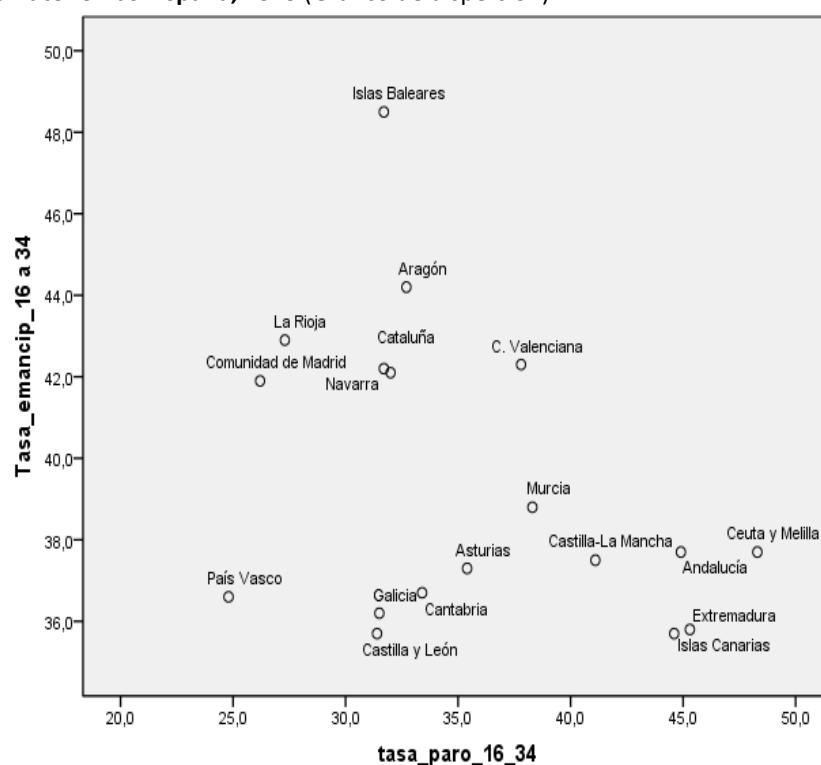
Fuente: elaboración propia a partir de microdatos de la *Encuesta de Población Activa* (EPA, datos II Trimestre).

(*) Indica las características o categorías de referencia incluidas en la constante

Negrillas: Indica que el coeficiente es significativo para un nivel de confianza del 95%

¿Qué es, entonces, lo que está haciendo que comunidades tan dispares en términos socioeconómicos, como por ejemplo Andalucía y País Vasco, muestren sin embargo niveles de emancipación (intensidad) muy similares?

Gráfico 21. Correlación Tasa de emancipación y Tasa de paro de los jóvenes (16 a 34 años) en las Comunidades Autónomas. España, 2013 (Gráfico de dispersión).



Fuente: elaboración propia a partir de microdatos de la *Encuesta de Población Activa* (EPA, datos II Trimestre).

Nota metodológica: El valor de la correlación de Pearson es de -0,38.

Tomando, por ejemplo, la tasa de paro en cada CC.AA (introducida en los modelos como variable independiente y que bien puede servir como indicador de un elemento estructural, como es el mercado laboral) y relacionándola con las tasas de emancipación respectivas de

cada región en un simple gráfico de dispersión (gráfico 21), se observa que aun habiendo relación entre estos dos aspectos (en general se trata de una relación lineal negativa en su tendencia: a medida que aumenta la tasa de paro, disminuye la tasa de emancipación) existen comunidades que, dadas sus tasas de paro, debieran ocupar diferente posición (incluso opuesta) en la relación con la tasa de emancipación. Pero en ocasiones esto no es así, existen casos atípicos. Volviendo al ejemplo de Andalucía y País Vasco, en el año 2013 estas dos regiones representan casos extremos en las tasas de paro. La Comunidad andaluza presenta un desempleo juvenil del 45% aproximadamente, mientras que Euskadi del 25%. No obstante, y a pesar de esta divergencia más que evidente, el porcentaje de emancipados en una y otra región es muy similar e, incluso, mayor en Andalucía. ¿Por qué teniendo Cantabria, Galicia, Aragón y Cataluña tasas de paro parecidas, la proporción de emancipados de las dos primeras regiones son de las más bajas de España, mientras que en Aragón y Cataluña de las más altas? En cualquier caso, y aunque cabría esperar que las peculiaridades demográficas y socioeconómicas fueran determinantes para explicar las disparidades en el porcentaje de emancipados de 16 a 34 años (pero de hecho, se observan claras diferencias según sexo; edad nacionalidad; estado civil; nivel educativo; relación con la actividad; tipo de contrato y condición socioeconómica -*recordar los visto en epígrafe 3.1-*), la consideración de estas variables deja un residuo diferencial que no puede ser explicado salvo por la propias diferencias entre las Comunidades Autónomas en relación a otros fenómenos. Pero, ¿Cuáles son esos otros fenómenos o factores?

Ciertas investigaciones han subrayado que los procesos de abandono de la vivienda/hogar de los padres presentan manifestaciones muy distintas en los diversos países europeos, que irían más allá del modelo económico y que hacen pensar en una base cultural diferenciada (Reher, 1996; Billari y Liefbroer, 2010; Melo y Miret 2010). Históricamente nos encontramos incluso con distintas manifestaciones dentro de un mismo país en base a esta base cultural diferenciada. Las formas de reparto de la herencia, según alguno de estos trabajos, darían lugar a procesos de emancipación diferentes (Reher, 1996)⁸⁶. Para este autor, en España se da un gran contraste entre regiones en las que predomina la indivisibilidad de la propiedad agraria, que es transmitida a uno solo de los hijos, y aquellas otras en las que se divide dicha propiedad para su reparto entre los hijos. En el primer caso, la convivencia de varias familias en una misma vivienda era frecuente. El hijo heredero seguía habitando con sus padres, según diversas fórmulas que podían ir desde un contrato formal a la aceptación de un consenso social por el que, a cambio de la herencia, se comprometía a mantener y a alojar a los progenitores hasta su fallecimiento.

⁸⁶ Reher, D. S. (1996): *La familia en España, pasado y presente*. Alianza Editorial. Madrid.

Ahondando en este tipo de explicaciones, en siglos pasados el matrimonio no era la única razón por la que los hijos o las hijas abandonaban el hogar familiar. A edades tempranas había una proporción importante de hijos que salían de sus casas para residir con algún otro miembro de la familia extensa, en calidad de sobrinos o nietos, o para desarrollar un trabajo con carácter temporal. Era habitual que los adolescentes tuvieran trabajo fuera del hogar a edades relativamente tempranas con objetivo de complementar los ingresos familiares y de ahorrar para su propio matrimonio. El momento e intensidad de esta clase de salida del hogar estaban condicionados por las necesidades de la economía familiar, por la presión demográfica relativa sobre los recursos locales y por las oportunidades económicas existentes en otros lugares (Reher, 1996). Sin embargo en España el sirviente en las tareas agrícolas, tan característico del campo inglés, tenía poca o ninguna importancia, al menos después del siglo XVIII. Si las fincas eran lo bastante grandes para necesitar una cantidad significativa de mano de obra no familiar, se podía recurrir a la abundante oferta de jornaleros sin tierra para atender a dicha necesidad. Antes de los 20 años era infrecuente que la gente viviera sola, entre los 20 y los 24 para las mujeres y los 20 y los 29 para los hombres se producía un ligero aumento de su incidencia aunque seguía siendo baja hasta alrededor de los 45 años para ambos sexos. Además y cuando el matrimonio tenía lugar, éste no generaba necesariamente (al menos no de forma inmediata) un nuevo hogar. Con frecuencia la nueva pareja convivía con los padres de alguno de los cónyuges (especialmente los padres de él, es decir, patrilocalidad) incluso cuando esto no se daba, frecuentaban su casa para comer en ella, considerándose ésta una forma de ayuda para permitir la capitalización necesaria para formar un nuevo hogar. Esa práctica llevaba a una gran abundancia de hogares extensos con más de una familia nuclear (familia troncal), o con otras personas que podían ser parientes pero no hijos, además de los sirvientes o trabajadores que convivían en la casa.

Este pasado, y estas explicaciones de corte más ‘histórico-cultural’ sin duda son relevantes a la hora de comprender el presente de los comportamientos y los procesos de emancipación residencial en nuestro país. El momento del abandono de lo hogar y las formas de convivencia bajo las cuales se lleva a cabo, son herederas de unas prácticas tradicionales acaecidas en tiempos pretéritos. Y efectivamente las diferencias regionales en los procesos de emancipación en parte se explican por estos pasados.

Sea como fuere, en la actualidad en España (y en general en los países de la Europa del sur), el abandono del hogar de los padres antes del matrimonio con carácter permanente (fuera del caso de los hijos que estudian en una ciudad diferente) no es muy frecuente, especialmente en el caso de las mujeres que en su mayoría se emancipan para casarse y formar un nuevo hogar (López, 2008; Stone *et al.*, 2010), aunque es cierto que esta realidad está cambiando paulatinamente en las últimas décadas, tanto por el rápido aumento de la formación de

uniones consensuales que no implican el matrimonio como por una mayor homogeneidad en la conducta de hombres y mujeres, debido sobre todo a la equiparación de las tasas de actividad entre ambos que les dan una mayor igualdad en las oportunidades de organizar su propia forma de vida.

Estas peculiaridades, herederas de un pasado concreto, conllevan implicaciones. Algunas de ellas son: la importancia de la familia nuclear; que la presencia de hogares unipersonales con persona de referencia/principal joven sea relativamente escasa, al igual que sucede con la proporción de uniones consensuales. Esto indicaría que en la mayor parte de los casos se sale de casa de los padres para casarse o para formar una pareja. Tal y como plantearon Garrido y Requena (1996), en nuestro país el peso del matrimonio sobre el resto de las alternativas relacionales es significativo. Los jóvenes españoles se saltarían una etapa de vida en un hogar independiente o compartido anterior al matrimonio y a los hijos, tan frecuente en otros países europeos, pasando del hogar de los padres a la constitución de un hogar propio ligado a la práctica del matrimonio. Aunque se están produciendo cambios muy significativos en los últimos años, la cohabitación continúa siendo un fenómeno de poca importancia, especialmente si se compara con otras sociedades de características similares a la nuestra, en la que la *desinstitucionalización del matrimonio* se ha extendido en los últimos años de forma mucho más notable (Flaquer, 2001; Meil, 2003).

Ahora bien, siendo conscientes de la importancia de ciertas prácticas tradicionales de nuestro pasado, el proceso de emancipación residencial (su retraso) y ciertas formas de convivencia en esta tesis van a tener una explicación más material y que tiene que ver con ciertas estructuras económicas y políticas. Por ello se es consciente del déficit de la presente investigación en este sentido, ya que no se atenderá a las explicaciones histórico-culturales' que pueden estar en la base de la emancipación, lo que recomendaría en futuras investigaciones indagar en estos factores.

La exigencia de una vida independiente como medio para una mejor formación para el paso a la vida adulta es algo que permanece en las sociedades anglosajonas. Una expresión de ello es la búsqueda de lugares de estudio fuera del propio lugar de residencia de los padres que obliga a organizarse la vida de forma independiente ya sea en una residencia universitaria o en una vivienda alquilada con un modo de convivencia en solitario o en común con otros estudiantes. En los países del sur de Europa, por regla general, los estudios universitarios se realizan siempre que se puede en el lugar de residencia de los padres (de ahí que los datos hayan evidenciado que cuando el joven posee estudios universitarios, la probabilidad de emanciparse disminuya en relación a jóvenes con menor formación). El retraso de la emancipación en los países del sur suele estar fundamentado en la dificultad que supone el acceso al primer empleo por parte de los jóvenes, especialmente en mercados de trabajo

marcados por una incidencia muy fuerte del desempleo (Requena, 2002; INJUVE, 2012 y 2013;). Pero la exigencia de una mayor formación y el consiguiente aumento de los estudiantes universitarios han influenciado también de forma notable este retraso (Moreno, López y Segado, 2012). A la etapa de realización de los estudios le suele seguir un tiempo de búsqueda de empleo e incluso una situación de empleo precario o temporal hasta que se llega a construir un currículum con experiencia suficiente para poder optar a situaciones laborales más estables que permitan el pago de un alquiler o de una hipoteca. Puede afirmarse que la autonomía económica de la mayor parte de los jóvenes tiene su origen en el empleo, como principal fuente de ingresos (esto es indudable). Así, el retraso en la edad de emancipación a lo largo de los últimos años tiene su origen, en parte (y como se ha evidenciado), en la evolución del mercado de trabajo. También, en relación con tal evolución, pero no solo por ella, con el progresivo aumento de los años dedicados a la formación educativa.

Dicho esto, en la emancipación residencial, la vivienda (o para ser más exactos el Sistema de Provisión Residencial) constituye otro gran factor objetivo, tan importante como el empleo, para explicar el retraso en España en el abandono del hogar familiar (Jurado, 1997, 2003 y 2006), y sobre esta idea pivotará gran parte de la presente investigación. Aunque en su origen dependa de la situación del mercado laboral, y de la posición en él de los jóvenes, la suficiencia de los ingresos para la emancipación residencial no tiene otra medida que el acceso a una vivienda independiente (Moreno, López y Segado, 2012). El disponer de un trabajo tiene como objetivo contar con unos recursos económicos para poder finalmente hacer frente al pago de la vivienda, ya sea en propiedad o en alquiler. Es por ello que la vivienda, dentro del proceso de emancipación residencial, se convierte en otro de los principales escollos para que los jóvenes se puedan emancipar (Jurado, 1997). La emancipación residencial es un proceso no lineal que no termina con la primera emancipación del hogar paterno/materno e independencia económica, sino que continúa más allá y tendrá que ver con las formas y condiciones en que los jóvenes se insertan en el sistema residencial.

Al análisis de los dos elementos del Sistema de Provisión de Vivienda en España, Mercado de Vivienda y Política de Vivienda (elementos económico y político), que estarían también en la base de los comportamientos residenciales de los jóvenes, está dedicado el capítulo 4º. No obstante, previamente será necesario (en el capítulo 3º) estudiar las características y evolución de los hogares jóvenes. Es decir, con anterioridad a la observación de las características del parque de vivienda (oferta) y su papel (y relación) con los procesos de emancipación residencial, es preciso estudiar la base de la demanda o si se prefiere, la base de las necesidades residenciales de los jóvenes, que no son sino los hogares y sus características en cuanto a forma/tipo y estructura.

CAPÍTULO 3: LA EMANCIPACIÓN RESIDENCIAL DE LOS JÓVENES EN ESPAÑA (II):

FORMACIÓN DEL HOGAR, TIPOLOGÍAS DE
MODOS DE CONVIVENCIA DE LOS JÓVENES
EMANCIPADOS Y CARACTERÍSTICAS DE LA
VIVIENDA.

Introducción.

La sociedad contemporánea está experimentando profundas transformaciones sociales, económicas y culturales. En pleno siglo XXI una de estas transformaciones tiene que ver sin duda con la Familia, las relaciones que se dan dentro de ella y con los modos de entrada, permanencia y salida de esta realidad. En este contexto de cambio, surgen nuevas pautas o modos de convivencia doméstica y cobran protagonismo hogares no familiares que apuntan hacia la pluralización de los estilos de vida.

La presente tesis no es una investigación acerca de los cambios acaecidos en el seno de la Familia, ese no es el objeto de estudio. Pero el debate sobre la transformación de los modos o formas de convivencia podría servir para identificar a un colectivo que bien puede estar protagonizándolos en mayor medida. En este sentido, los jóvenes presentan rasgos característicos que lo distancian, en sus formas y composición del hogar, de la población tomada en su conjunto: muestran un tamaño medio del hogar más reducido y se les identifica más fácilmente con tipos de hogar menos tradicionales.

Este proceso de cambio, aun dándose en el conjunto de Europa, no se produce con la misma intensidad y de la misma forma en todos los países del viejo continente. La heterogeneidad de los estilos de vida, familiar y no familiar, de los jóvenes europeos es un hecho constatado, lo que permitirá clasificar a los diversos países en tipologías diferenciadas. De esta forma, España se situaría, junto a otros países meridionales, en un modelo 'Sur-europeo' o 'modelo mediterráneo' (distanciado de los países centro-norte europeos) y que se caracteriza por tasas de emancipación más bajas (o edad media más elevada en el momento del abandono del hogar familiar); edad más tardía en la formación del hogar (sea cual fuere su forma); edad media de las madres más alta en el nacimiento del primer hijo; tasas de fecundidad más reducidas; más importancia del matrimonio y de la familia nuclear tradicional o pareja con hijos. Pero la realidad de España (su posición en las clasificaciones europeas) no es impedimento para poder afirmar que en nuestro país también se produce, como en el resto de países, una diversificación de las formas de convivencia y un crecimiento de modos u hogares no tradicionales o no tan extendidos en la sociedad. El incremento de la monoparentalidad; de los hogares unipersonales y multipersonales que no forman familia; de la cohabitación; de las parejas sin hijos, es un hecho que se da en la población en general y en el colectivo juvenil en particular. Además, y aunque estas evoluciones tienen lugar en todo el territorio español, existen diferencias por regiones. Efectivamente y más allá de las clasificaciones a nivel nacional dentro de Europa, será posible establecer clasificaciones a una escala territorial menor que pueden revelar elementos estructurales y estructurantes de los procesos de emancipación residencial.

Las tasas de principalidad, el tamaño medio del hogar, los tipos de hogar y el régimen de tenencia de los jóvenes emancipados, son indicadores que se analizarán como componentes de un proceso complejo. Es decir, si el estudio de la emancipación residencial comenzó en el capítulo anterior con la descripción de las tasas de emancipación (como indicador de intensidad), continuará en este capítulo con las formas bajo las cuales los jóvenes se emancipan, todo ello desde una perspectiva regional comparada. Al igual que sucedía con las tasas de emancipación, se establecerán tipologías por Comunidades Autónomas en base a las formas y características de los hogares de los jóvenes emancipados, que no hacen sino corroborar la diversidad geográfica de la emancipación residencial en nuestro país.

Las formas de convivencia se clasificarán en dos grupos para así facilitar la clasificación de las distintas Comunidades Autónomas: modos de convivencia ‘más tradicionales’ (parejas de derecho-matrimonios- y parejas con hijos) y los modos ‘menos tradicionales’ (jóvenes emancipados en hogares unipersonales y multipersonales que no forman familia, parejas de hecho-cohabitación- y parejas sin hijos). En base a estos dos grupos, se tratará de confirmar un patrón territorial que muestre que en la regiones donde hay una mayor proporción de jóvenes bajo formas ‘más tradicionales’, el porcentaje en las formas ‘menos tradicionales’ será menor. Por el contrario, en las Comunidades Autónomas donde el peso relativo de jóvenes emancipados conviviendo en los tipos de hogar denominados ‘menos tradicionales’ sea mayor, se reducirá la presencia del colectivo en modos ‘más tradicionales’. Así, se desembocará finalmente en tipologías por Comunidades Autónomas en base a los modos de convivencia doméstica, que demostrarán que los jóvenes españoles cuando abandonan el hogar familiar y constituyen un hogar propio, no lo hacen bajo las mismas formas y de manera homogénea en todo el territorio nacional.

El siguiente indicador en el análisis de la emancipación residencial será el régimen de tenencia escogido por los jóvenes emancipados. Centrándonos en los dos modos predominantes en nuestro país, la propiedad y el alquiler, se entenderá como un indicador de demanda que reflejaría las ‘preferencias’ de los jóvenes a la hora de habitar sus viviendas. Se procederá a su estudio según contexto territorial, esperando encontrar nuevamente diferencias sustantivas según la Comunidad Autónoma de residencia. Aun siendo predominante el régimen de tenencia en propiedad, éste disminuye en el conjunto nacional y, en cambio, aumenta considerablemente (en el último periodo inter-censal) el número de jóvenes emancipados que residen el alquiler, quizá por una mayor percepción de inseguridad generada por el actual contexto de crisis económica. Puede que las elevadas tasas de paro, la pérdida de poder adquisitivo del colectivo juvenil y el elevado esfuerzo de acceso a una vivienda en propiedad, se perciban como trabas para poder hacer frente al pago de una hipoteca de una manera normalizada, no queriendo enfrentarse al posible riesgo de impago.

Sea como fuere, el porcentaje de jóvenes que viven en una vivienda en propiedad será mayor en ciertas regiones y menor en otras. Paralelamente, la proporción de jóvenes en alquiler también variará según la Comunidad Autónoma. Tras constatar que la propiedad y el alquiler se corresponden cada uno de ellos con determinadas formas de convivencia (o son más comunes en ciertos tipos de hogar), una primera explicación a las variaciones territoriales del régimen de tenencia de los jóvenes podría encontrarse, precisamente, en la distribución por regiones de los modos de hogar. De esta forma, en las Comunidades Autónomas donde haya una mayor presencia de jóvenes en hogares ‘menos tradicionales’, el porcentaje de jóvenes que residen en vivienda en alquiler será mayor, mientras que en las regiones con mayor peso relativo de jóvenes emancipados en hogares ‘más tradicionales’, adquirirá más importancia el régimen en propiedad. No obstante, estas relaciones aun siendo significativas, estarán lejos de ser suficientes para poder explicar el régimen de tenencia de los jóvenes y las disparidades territoriales que existen al respecto.

3.1. Los hogares y formas de convivencia en Europa. El lugar de España en las clasificaciones.

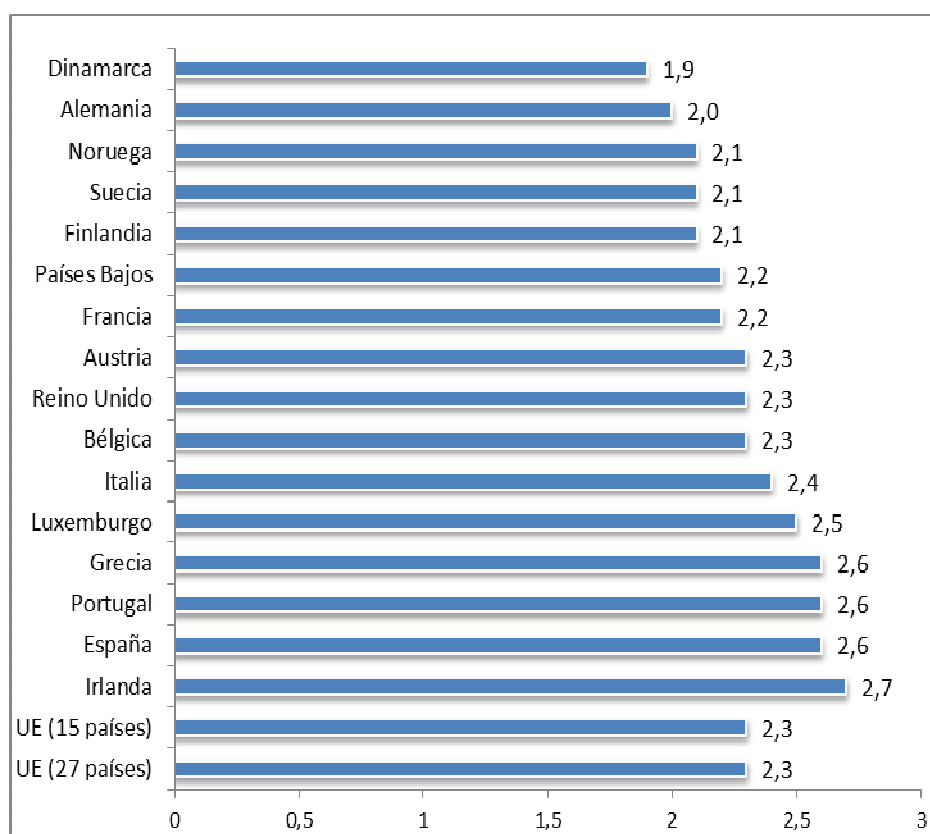
En las sociedades occidentales, la gran mayoría de los hogares son familiares, ya que una parte importante de sus miembros están vinculados por relaciones de parentesco (Goody, 1986; Becker, 1987; Roussel, 1992; Barbagli, 2004). Pero esto no significa que en todas estas sociedades los comportamientos y estructuras familiares sean los mismos y que no existan formas no familiares, al contrario, existe en Europa una constatada heterogeneidad en los estilos de vida familiar y no familiar, unos estilos diferenciados según el tipo de hogar formado o modo de convivencia (y el momento en el que se forma), el tamaño y la composición. En este sentido, España ocupa un lugar concreto en las clasificaciones en cuanto a contextos familiares se refiere (Flaquer y Soler, 1990; Sarasa y Moreno, 1995; Alberdi, 1999; Flaquer, 2002a). Efectivamente, existe cierto consenso en considerar que España (junto a otros países del sur de Europa, como Italia, Grecia y Portugal) se ubicaría en el grupo de sociedades denominadas ‘familistas’ (Reher 1996 y 1998), en donde la institucionalización de familia y el papel que juega ésta en la provisión de ciertos bienes y servicios es fundamental.

La tipología familiar del sur de Europa se caracterizaría por el alto grado de dependencia familiar (en detrimento de comportamientos más individualistas o individualizados) (Van Every, 1999), altas tasas de convivencia intergeneracional y por una serie de características demográficas: fecundidad reducida, poca extensión de la cohabitación como fenómeno, baja fecundidad extramatrimonial (Requena 1993, 1995 y 2001; Meil, 2001; Castro, 2003), además de otros rasgos particulares que tienen que ver con el mercado laboral y la menor participación de las mujeres en este (e incorporación más tardía). En contraposición a este

modelo, los países del norte de Europa se situarían en tipologías opuestas al del ‘familiarismo mediterráneo’ (Requena 2006) debido, entre otros aspectos, al mayor recorrido e impacto de la desregulación institucional de los comportamientos familiares (Flaquer, 2002b; Rodríguez, 2009).

Esta diversidad de modelos familiares existentes en Europa (al que habría que añadir la posición intermedia, entre los dos extremos –norte y sur de Europa-, que ocuparían los países del oeste y centro europeos) tienen un reflejo claro en las formas de convivencia o tipos de hogar. Así, diversas investigaciones constataron que en los países (dadas sus pautas familiares) ubicados en las tipologías ‘mediterráneas’, se dan una serie de constantes tales como tamaño medio del hogar más elevado (ver gráfico 22) y una mayor proporción de hogares numerosos y complejos, en lo que su estructura se refiere (Kuisjsten, 1995; Jurado y Naldini, 1996).

Gráfico 22. Tamaño medio del hogar en distintos países de la Unión Europea, 2013.



Fuente: Eurostat Database, *Population and Social Conditions*.

En concreto en España, un gran número de trabajos han mostrado que las características de sus hogares se ajustan satisfactoriamente al modelo del sur de Europa (Del Campo, 1991; Iglesias de Ussel, 1994; Díez Nicolás, 1997; Requena, 1999 y 2004). Estas características son: tamaño medio del hogar más elevado, debido fundamentalmente a un mayor número de hogares familiares extensos y múltiples; menor proporción de hogares unipersonales y monoparentales; menor extensión del fenómeno de la cohabitación y/o parejas de hecho; mayor presencia e importancia de familia nuclear (padre, madre e hijos) y menor número de

hogares no familiares. Pero a pesar de que las características de los hogares españoles (en cuanto a tamaño y estructura) sitúan a nuestro país en una tipología diferenciada de las del centro/norte europeo, en la última década se aprecia cierta diversificación de las formas de convivencia y un crecimiento de modos u hogares no tradicionales, como unipersonales, monoparentales o parejas sin hijos. Lejos de querer defender la convergencia entre países europeos, lo cierto es que estas formas de convivencia, tradicionalmente no tan extendidas en la sociedad española, están en aumento, tal y como se observa en la siguiente tabla.

Tabla 36. Distribución porcentual de los hogares españoles según tipo de hogar en 2001 y 2011.

Tipo de hogar	2001 (%)	2011 (%)	Evolución en términos relativos
<i>hogares unipersonales de más de 65 años</i>	9,6	9,5	-1,0
<i>hogares unipersonales de menos de 65 años</i>	10,7	13,7	28,0
Total hogares unipersonales	20,3	23,2	14,3
Hogares monoparentales	9,8	9,9	1,0
Parejas sin hijos	19,5	21,0	7,7
Parejas con hijos	43,4	39,4	-9,2
Otro tipo	7,0	6,5	-7,1
Total hogares	100	100	

Fuente: Elaboración propia a partir de Censos de Población y Viviendas 2001 y 2011 (INE)

Estas evoluciones permiten a algunos autores hablar de cierto cambio y democratización de la familia española (Cea, 2007). Es innegable que la sociedad contemporánea ha experimentado una gran transformación en las últimas décadas y la *Familia* bien puede ocupar un lugar central en todos estos cambios. Dicho de otra manera, las permutas en la vida familiar no se pueden entender sino como un proceso de adaptación a las nuevas realidades económicas, sociales y culturales. Cualquier investigación en la actualidad sobre familia debería hacerse siempre a la luz del *cambio social*, dado que es precisamente en el seno de esas transformaciones donde se van a desenvolver dichas familias y los individuos que la constituyen. En este sentido; “*las familias siempre han venido, en varias formas, reflejando condiciones sociales y económicas y las normas culturales de los tiempos*” (Erera, P.I. 2002: 1).

Este contexto transformacional es el marco en el que se originará, y de hecho se origina, la aparición de nuevas formas de familia y modos de convivencia. En la actualidad contamos con no poco material teórico y empírico sobre los cambios más recientes acaecidos en el seno de las familias; su organización, sus comportamientos efectivos, los modos de entrada, permanencia y salida a esta realidad, etc, tanto en nuestro país (Flaquer, 1990; Requena, 1993;

Flaquer, 1998; Alberdi, 1999; Meil Landerlin, 1999; Meil Landerlin, 2003; Del Campo, 2004; Cea, 2007) como en el resto de países desarrollados (Allan y Crow, 2001; Beck y Beck-Gernsheim, 1995; Goody, 2000; Beck y Beck-Gernsheim, 2003; Beck-Gernsheim, 2002). Este interés, en aumento, por todo lo que acontece a la familia en general y por las nuevas formas familiares y de convivencia, en particular, reside precisamente en las propias transformaciones que viene experimentando el mundo contemporáneo. Unas *“transformaciones a las que convienen ahora nuevas pautas de organización familiar y convivencia doméstica”* (Requena, M. 2002:249).

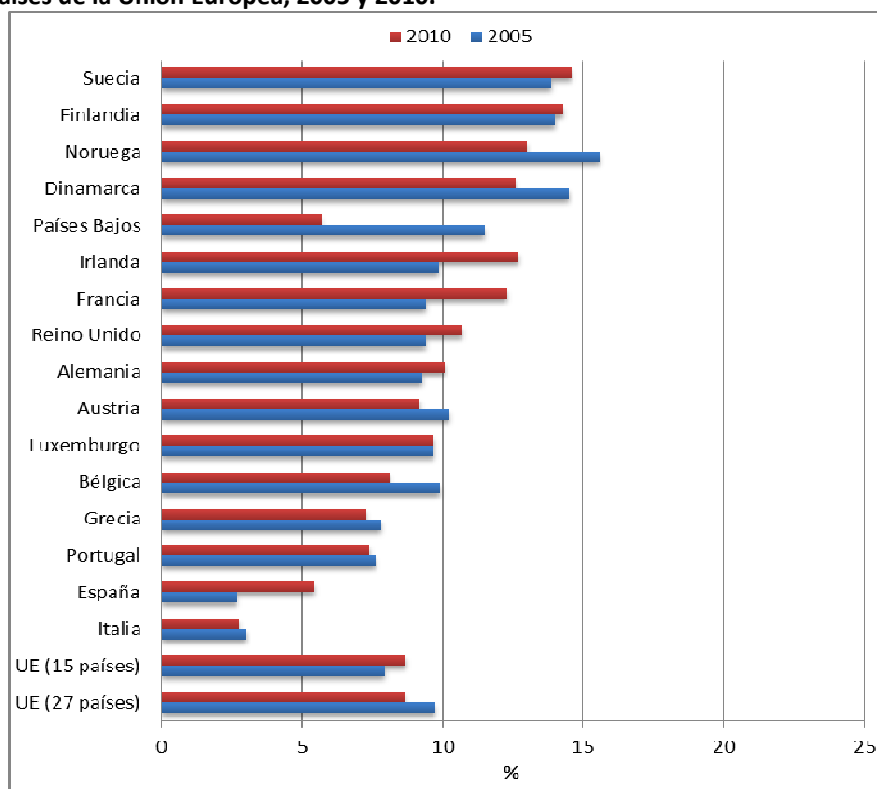
Este cambio social, la transformación de la familia y pluralización de los modos de convivencia, es una tendencia, que se puede afirmar, tienen lugar en la sociedad Europea en su conjunto, ahora bien, el ritmo del cambio, la intensidad no es igual en todas las regiones. En los países del sur de Europa o ‘mediterráneos’, aun produciéndose, estos cambios son más débiles, más tímidos. En estas sociedades la familia sigue jugando un papel clave, la institucionalización de la misma sigue siendo un hecho. En concreto en España, efectivamente (y recordando los datos de la tabla 36), aumentan los hogares unipersonales; también lo hacen los hogares monoparentales y las parejas sin hijos (de 2001 a 2011) y, a su vez, disminuyen en torno a un 9% (en términos relativos) las parejas con hijos. Estos cambios son indudables, no obstante, el crecimiento de algunos de estos modelos de convivencia no tan ‘tradicionales’ podrían derivarse del desarrollo (a lo largo del ciclo vital) y evolución de la familia más tradicional (Cortés, 1995). Muchos hogares unipersonales de personas de más de 65 años se convierten en tal una vez que, tras la emancipación residencial de todos los hijos en fases pretéritas, al final del ciclo uno de los fundadores de la familia nuclear en origen fallece. A su vez, no pocos hogares monoparentales se derivan, bien de una situación de disolución del núcleo familiar como consecuencia de procesos de separación o divorcio, bien por el fallecimiento de uno de los cónyuges. Además, en ocasiones estas situaciones de monoparentalidad suelen ser temporales, ya que hombres y mujeres pasado el tiempo tienen la posibilidad de formar un nuevo hogar nuclear.

Con esto que se acaba de decir, no se está obviando para España los procesos de cambio social y transformación de la familia que se están produciendo en la actualidad, al contrario, la pluralización y diversificación de los modos de convivencia en el hogar es un hecho. Pero quizá en nuestro país tienen lugar a un menor ritmo, a lo que hay que añadir que el modelo mayoritario de convivencia de los españoles sigue siendo la familia nuclear. Se puede seguir afirmando que la tipología nuclear (pareja con hijos) continúa predominando en España. En el año 2011 (y a pesar del descenso respecto a 2001) la mayoría de hogares (el 39,9%) estaban formados por pareja con hijos (recordar tabla 36).

La clasificación (y ubicación) de los distintos países europeos en tipologías según características de las formas de convivencia para el conjunto de la población (para el conjunto de los hogares) tiene su réplica en el colectivo juvenil. Efectivamente, los modos y pautas de vida familiar (y no familiar) de los jóvenes europeos también se diferencian según la estructura del hogar y el momento o edad a la que los constituyen. A pesar de los cambios habidos en la formación de pareja en la gran mayoría de las sociedades occidentales, las diferencias entre países en el comportamiento y estructura de los hogares jóvenes siguen siendo evidentes en tiempos recientes (Walther, 2006; Van de Velde, 2008; Walther *et al*, 2009). Veamos esto con detenimiento.

Una primera manera de aproximarnos a las divergencias entre países europeos lo constituye el análisis de la formación del hogar joven y a través de un indicador concreto como es la tasa de principalidad. Los datos proporcionados por Eurostat nos remiten a aquella clasificación donde se observan dos comportamientos claramente diferenciados: Norte y Sur de Europa.

Gráfico 23. Porcentaje de hogares en los que la persona de referencia tiene menos de 30 años en distintos países de la Unión Europea, 2005 y 2010.



Fuente: Eurostat Database, *Population and Social Conditions*.

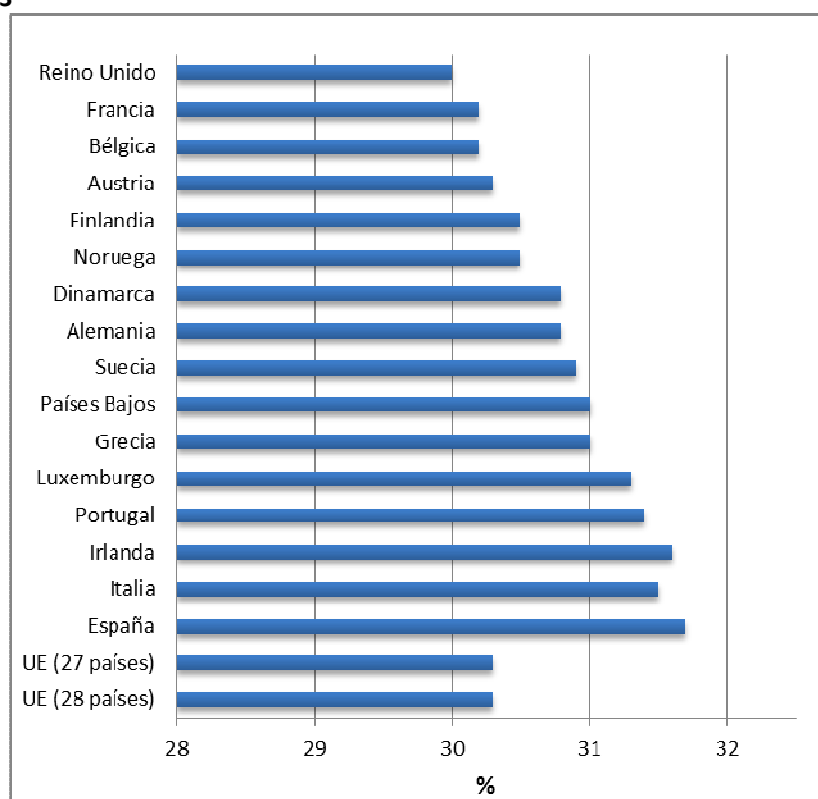
Como se puede apreciar en el anterior gráfico, y a pesar que desde 2005 a 2010 las diferencias tienden a reducirse ligeramente, el porcentaje de hogares en los que la persona de referencia es joven (menor de 30 años) es mucho mayor en países norte europeos como Suecia, Finlandia, Noruega o Dinamarca (cercano al 15% para ambos años). Por el contrario, al sur del continente se ubican países como Italia, España, Portugal y Grecia en donde los porcentajes

son mucho menores. Es España, junto a Italia, quien ocupa en 2010 la posición más baja, con un 5,4% y 2,8%, respectivamente, de hogares cuya persona principal o de referencia tiene menos de 30 años. Entre uno y otro extremo, entre el norte y sur de Europa, se sitúan países centro-europeos: Bélgica, Luxemburgo, Austria, Alemania, Francia y Reino Unido.

Como se acaba de evidenciar, es en los países sur-europeos donde el porcentaje de hogares jóvenes (encabezados por jóvenes de menores de 30 años) es menor, es decir, se podría afirmar que es en estos territorios donde la formación de hogares por parte de jóvenes es más débil o, al menos, se produce a edades más tardías. Además, es un hecho constatado (INJUVE, 2012; Moreno *et al*, 2012) que en estas regiones del sur de Europa se inicia cada vez más tarde la vida en pareja (ya sea como pareja de hecho –con o sin base jurídica- o como casados), dicho de otra manera, destaca la elevada edad a la que los jóvenes en estos países meridionales forman una pareja en comparación con los del norte de continente. Pero, ¿Cuál es la explicación a estas (y otras) diferencias? ¿Qué es lo que explica la especificidad de países como España, Italia, Portugal o Grecia, esto es, la especificidad de la tipología mediterránea?

En primer lugar, sus datos (y realidades) son coincidentes con un escenario demográfico claro: retraso de la edad del nacimiento del primer hijo y reducción de la fecundidad. Numerosas investigaciones han constatado que estos países del sur se encuadrarían en el denominado grupo de los *lowest low fertility* (Kohler *et al*, 2006) (que en castellano vendría a significar *la más baja fecundidad dentro de la baja fecundidad*), caracterizados por los reducidos niveles de fecundidad y en los que la incorporación de la mujer al mercado laboral no ha significado un incremento de las tasas. Como ya se ha dicho, los jóvenes del Sur de Europa inician más tarde la vida en pareja, condicionando así la edad de nacimiento del primer hijo. Según datos de Eurostat, en el 2013, y para el conjunto de la Unión Europea (de los 28), del total de niños nacidos según edad de la madre, el 45% eran de madres menores de 30 años. En España, en cambio, el 28% de los nacimientos provenían de madres menores de 30 años, siendo el resto de alumbramientos en nuestro país (72%) de madres mayores de 30 años. Por otra parte, si bien es cierto que en Europa en su conjunto la edad media a la que se tiene un hijo no ha parado de aumentar desde comienzos de la década de los 2000 (INJUVE, 2012), en países como España, Italia o Portugal el crecimiento ha sido especialmente significativo. En concreto en España, la edad media de las mujeres en el nacimiento del primer hijo ha pasado de 30,7 años aproximadamente en el año 2000 a los 31,7 en el 2013. Se trata, la de España, de las edades más elevadas de los países europeos (ver gráfico 24).

Gráfico 24. Edad media de las mujeres en el nacimiento del primer hijo en distintos países de la Unión Europea, 2013

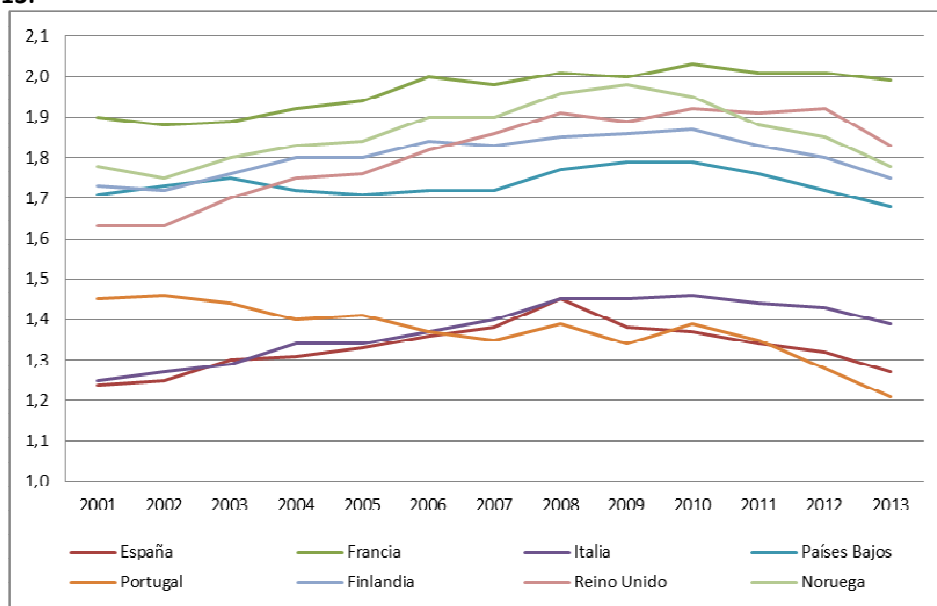


Fuente: Eurostat Database, *Population and Social Conditions*.

Respecto a la fecundidad, en el gráfico 25 se puede apreciar la evolución que han tenido los índices sintéticos en algunos países europeos en los últimos trece años y como España posee una de las cifras más reducidas de todos los países considerados en la última fecha disponible, 2013 (1,27 hijos por mujer) junto Portugal e Italia. En cambio, en países como Francia, Reino Unido, Noruega o Finlandia los índices son más próximos a los 2 hijos por mujer. La explicación o causas de estas disparidades son múltiples, pero las diferencias en los contextos económicos y políticos son clave (Moreno *et al*, 2012). La situación reproductiva en nuestro país se ve claramente agravada por la actual situación de crisis económica y paro, no obstante, es una realidad que existe previa a la actual coyuntura, en la que la condición o posición de los jóvenes respecto a otros grupos de la sociedad y la ausencia de políticas familiares, no contribuyen a estimular la emancipación de los jóvenes, a compatibilizar vida familiar y laborar, en definitiva, son factores que no favorecen la recuperación de la natalidad y fecundidad en España. En Finlandia y Noruega la fecundidad es mayor a causa, entre otros factores, a la existencia de políticas de conciliación familiar y laboral tan características de los países escandinavos de tradición socialdemócrata y con fuertes Estados de Bienestar (Moreno Mínguez, 2007). En otros países, como el Reino Unido o Francia, los expertos afirman que los mayores índices sintéticos de fecundidad pueden tener que ver con el incremento de la maternidad a edades tempranas y fuera del matrimonio; aumento de hogares monoparentales como consecuencia del aumento de divorcios y separaciones y como resultado de ciertas

políticas proteccionistas y a altas cifras de embarazos no deseados (Rodríguez Sumaza, 2001 en Moreno *et al*, 2012).

Gráfico 25. Evolución de los índices sintéticos de fecundidad⁸⁷ en distintos países de la Unión Europea, 2001-2013.



Fuente: Eurostat Database, *Population and Social Conditions*.

En España, si analizamos la evolución de los índices sintéticos, desde 2001 y hasta 2008, tiene lugar un crecimiento sostenido, debido fundamentalmente al aporte de la población extranjera, con un comportamiento reproductivo diferente y con tasas de natalidad en la población joven mayores que la que presentan los jóvenes españoles (Moreno *et al*, 2012). A partir del año 2008, se produce un fuerte descenso del índice sintético de fecundidad, rompiendo así la tendencia ascendente que se observaba desde el comienzo de la serie en 2001, probablemente debido al efecto negativo de la crisis y el elevado paro y, también, al descenso en la actualidad de un contingente inmigrante que desde comienzos de los 2000 contribuyó al incremento del número de nacimientos.

Sea como fuere, e independientemente de la evolución de la fecundidad en los últimos trece años, las conductas reproductivas de los países del sur de Europa se mantienen estables en cuanto a su posición respecto a otros países europeos (centro y especialmente norte europeos). En 2013, según uno de los últimos *Informes de Juventud* elaborado por el Observatorio de la Juventud en España, cerca del 90% de jóvenes entre 15 y 29 años todavía no tenían hijos (INJUVE, 2012). Una realidad (la de los datos) que entra en contradicción con las expectativas y deseos de los jóvenes, ya que en la gran mayoría de estos, por ejemplo en España, el tener hijos forma parte de los proyectos futuros, habiéndose demostrado que los

⁸⁷ Según Eurostat, el índice sintético de fecundidad (*fertility rate*), es el número promedio de hijos que tendría una mujer, de una cohorte hipotética de mujeres, si durante su vida fértil tuvieran sus hijos de acuerdo con las tasas de fecundidad por edad del período en estudio y no estuvieran sometidas a riesgos de mortalidad desde el nacimiento hasta la finalización del período fértil.

jóvenes de más de 25 años tienen menos hijos de los que realmente desearían tener a esas edades (Ayuso, 2010). Por tanto, son deseos y expectativas frustradas que se postergan en el tiempo y que en cualquier caso, suponen el aplazamiento de la formación de la pareja y la llegada de los hijos.

Otra de las formas de continuar examinando las disparidades existentes entre países europeos en relación a los hogares jóvenes y sus características, es a través del modo y la estructura de éstos una vez formados, es decir, los tipos de hogar o modos de convivencia (familiar y no familiar) de este colectivo (Walther, 2006; INJUVE, 2012). En la siguiente tabla se recogen indicadores del momento en el los jóvenes forman un hogar, el tipo y la edad (y sexo) a la que lo constituyen. Las tendencias, como se puede observar, son muy diferentes según países, lo que ha permitido clasificarlos en cuatro modelos y adaptarlos a las tipologías existentes (Esping-Andersen, 1990; Ferrera, 1995, Moreno, 2001).

Tabla 37. Edad media a la que los jóvenes forman un hogar según tipo de hogar y sexo, 2009.

<i>Modelos europeos de Estado de Bienestar</i>	<i>Países</i>	Hogar con pareja sin hijos		Hogar con hijo		% hogares unipersonales (18 a 29 años)	
		Hombre	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer
Modelo socialdemócrata o nórdico	Finlandia	24,8	21,9	34,3	30,1	23,1	21,9
	Dinamarca	26,5	24,1	34,4	29,9	37,2	31,5
	Suecia	27,3	23,9	31,8	29,1	33,1	23,4
Modelo conservador-corporativo	Francia	26,8	24,6	32,0	28,4	17,0	14,9
	Alemania	27,5	25,5	34,2	30,9	9,4	17,0
	Países Bajos	28,0	25,4	33,1	30,8	16,5	19,5
	Austria	29,5	26,3	33,6	29,1	12,3	10,0
	Bélgica	27,3	25,1	34,2	29,1	12,1	7,4
	Luxemburgo	28,8	26,1	32,4	29,0	7,8	6,7
Modelo 'liberal'	Reino Unido	27,1	24,5	34,6	29,6	6,5	4,6
	Irlanda	29,8	28,4	32,9	28,0	3,0	2,4
Modelo mediterráneo o familista	Italia	33,1	29,4	36,5	32,0	3,9	4,2
	España	31,1	27,9	35,5	32,0	3,5	1,6
	Portugal	29,9	27,9	32,0	29,1	1,5	2,5
	Grecia	33,6	28,7	35,6	30,5	8,4	9,0

Fuente: Eurostat Database, *Population and Social Conditions* en INJUVE (2012) y adaptación.

En primer lugar, países como, Finlandia, Dinamarca o Suecia se encuadrarían en el modelo 'socialdemócrata o nórdico', en donde el Estado de Bienestar es más generoso y consolidado y en el que los jóvenes reciben ayudas públicas para abandonar el hogar de los padres y emanciparse. Esto se traduciría en un acceso más temprano a la autonomía residencial y familiar o edades más tempranas en el momento de formación de la pareja y del hogar (con o sin hijos). Además, es en estos países donde la proporción de hogares unipersonales es mucho mayor. De esta forma en Dinamarca o Suecia el porcentaje de hombres de 18 a 29 años que vivían en hogares en solitario en 2009 era del 37,2% y del 33,1% respectivamente. A

continuación los modelos ‘conservador-corporativo’ y ‘liberal’. En los países pertenecientes a estos modelos la edad media a la que se forma la pareja y el hogar es mayor en relación a los primeros, pero en cualquier caso, menor a la de los países del modelo ‘mediterráneo’. En la última agrupación los países del sur de Europa, con un comportamiento muy similar entre ellos y claramente diferenciado del resto de países. Por un lado, cabe destacar el reducido porcentaje de hogares unipersonales de jóvenes de 18 a 29 años en Portugal, España e Italia. En concreto en España, el porcentaje de esta forma de convivencia apenas supone un 4% para hombres y un 1,6% para mujeres. Por otro, es de subrayar la elevada edad media a la que los jóvenes en el modelo mediterráneo forman una pareja (con y sin hijos, y en este tipo de hogar aún mayor) si se compara con el modelo ‘conservador-corporativo’ y, en especial, con el modelo ‘nórdico o social demócrata’.

En definitiva, y tratando de resumir, la tabla 37 (y a pesar de los cambios acaecidos en las últimas décadas en la familia y en los modos de convivencia en todo el continente europeo) refleja una clara geografía europea de los hogares jóvenes y sus características: de manera general, cuanto más al norte nos situemos, menor es la edad media a la que se constituye el hogar y se forma pareja, y mayor es el peso relativo de formas de convivencia de jóvenes en solitario u hogares unipersonales. Cuanto más al sur o meridional sea el país, mayor retraso (o edad más avanzada) en la formación del hogar y de la pareja (condicionando de esta manera la edad de nacimiento del primer hijo) y menor el porcentaje de hogares unipersonales de jóvenes de 19 a 28 años. Son unas diferencias que, por otra parte, se encuadran y pueden ser explicadas por los distintos regímenes europeos de Estado de Bienestar en los que se ubican y en el que se conjugan de distinta manera Estado (políticas), Mercado y Familia (Ferrera, 1995; Moreno, 2001; Flaquer, 2004; Leal, 2004 y 2005; Draibe y Riesco, 2006).

Visto el panorama español en su conjunto y el contexto europeo en el que se inscribe (el lugar ocupado en las clasificaciones), ¿se podría establecer otra delimitación territorial a una escala regional menor? ¿es posible construir clasificaciones de las diferencias familiares y formas de convivencia que presentan los jóvenes españoles? La tesis que se defiende es que a pesar de la posición ocupada por España dentro de Europa, y que junto a otros países del sur como Italia, Grecia y Portugal la distancian de los países centro y norte europeos, dentro del propio país las disparidades también existen, pudiendo establecer tipologías según características de los hogares jóvenes por regiones, concretamente por Comunidades Autónomas, siguiendo así la delimitación territorial utilizada hasta ahora en la investigación.

Cuesta encontrar en nuestro país trabajos encaminados a poner de manifiesto las diferencias regionales en materia de hogares jóvenes. En cambio, hay mayor abundancia de estudios que analizan las disparidades regionales de la forma y estructura de los hogares en su conjunto (Solsoña y Treviño, 1990; Flaquer y Soler, 1990; Requena, 2004 y 2006). En estas y otras

investigaciones, en primer lugar se contrasta que efectivamente e independientemente de la región, la familia nuclear (parejas con hijos, en su mayoría matrimonios) es el tipo de hogar predominante en todo el territorio español. Pero esta convergencia queda matizada cuando se introduce la Comunidad Autónoma como variable contextual, encontrando así divergencias regionales interesantes en cuanto a índices sintéticos de fecundidad; tamaño medio del hogar; proporción de hogares unipersonales y monoparentales y presencia de hogares múltiples y extensos. Ahora bien, si nos centramos en los hogares del colectivo juvenil y sus características, se mantienen estas disparidades según Comunidad Autónoma de residencia? Por otra parte, los jóvenes (como colectivo) reproducen las pautas del conjunto de hogares, o por el contrario son los protagonistas de lo que más arriba de ha denominado ‘pluralización’ y ‘diversificación’ de los modos de convivencia?

3.2. El ligero descenso de las tasas de principalidad de los jóvenes españoles: El efecto de la crisis y diferencias por Comunidades Autónomas.

El siguiente indicador utilizado en la operacionalización del concepto de ‘**emancipación residencial**’ es la *tasa de principalidad* de los jóvenes, que no es sino el porcentaje de personas de 16 a 34 años que constan como ‘persona de referencia’ (en la EPA) de un hogar respecto al total de personas de esa misma edad (y sexo). Si en el capítulo anterior (como componentes de la emancipación residencial) se han estudiado las características demográficas de los jóvenes y el porcentaje de jóvenes emancipados (tasa de intensidad), a continuación, y siguiendo el orden lógico del proceso de emancipación, una vez que el joven está emancipado, ¿bajo qué condiciones lo hace? ¿Cómo y cuándo se forma el hogar?

Pero antes de adentrarnos en el estudio de la tasa de principalidad de los jóvenes (primero) y de los tipos de hogar, sus peculiaridades y diferencias territoriales (después), es necesario antes aclarar una cuestión. Se trata de definir lo que se entiende aquí por ‘hogares jóvenes’, en especial para el tratamiento de la información cuantitativa. Estos abarcarían tanto los hogares donde residen jóvenes no emancipados⁸⁸; los que están encabezados por jóvenes de 16 a 34 años y aquellos hogares donde el cónyuge o pareja es joven aunque la persona principal sea mayor de 34 años. En un primer momento, tanto para el estudio de la tasas de principalidad así como para la comparativa que se hará entre jóvenes y total de la población en cuanto a las

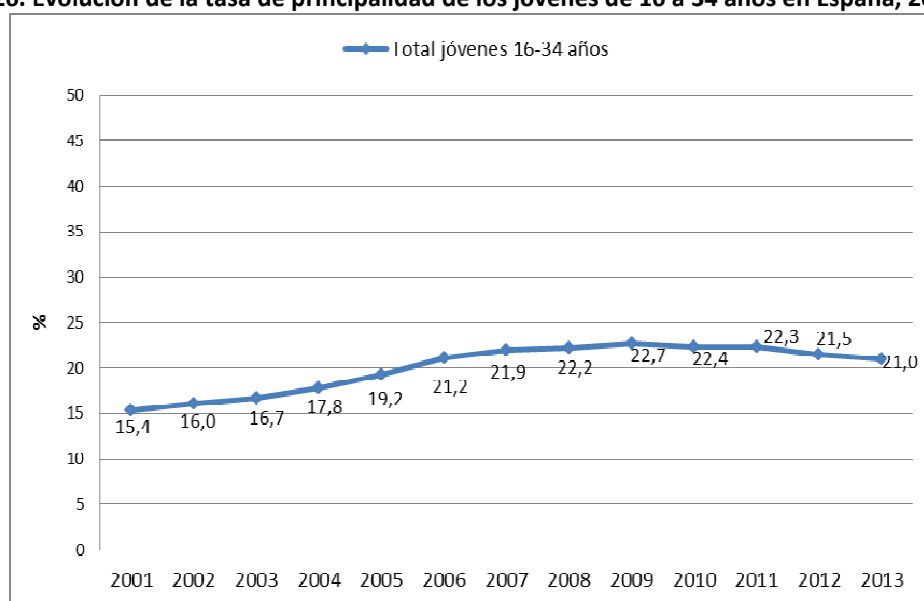
⁸⁸ Jóvenes no emancipados que viven con sus padres. En este caso por definición sólo podemos encontrar cierto tipo de hogares, que son todos aquellos en los que haya hijos. Según datos del último Censo de Población y Viviendas 2011 (INE), el tipo más frecuente es el matrimonio (en torno al 80%). Le seguirían los monoparentales encabezados por la madre, que además han aumentado de manera ininterrumpida desde los años ochenta (Díez Nicolás, 1997). Es menos frecuente encontrar hogares monoparentales encabezados por el padre y tampoco podemos afirmar que hayan aumentado con el paso del tiempo. Las parejas de hecho (con o sin base jurídica) con hijos, aun habiendo aumentado en el último periodo intercensal, siguen siendo una tipología inusual.

características de los hogares y formas de convivencia, de estos tres casos el que se estudiará es el de los hogares encabezados por jóvenes de 16 a 34 años (hogares jóvenes), obviando así los otros tipos.

Una vez identificados los rasgos diferenciales de los hogares jóvenes respecto al total de hogares en el conjunto del país, el análisis se centrará en las disparidades por Comunidades Autónomas de las características, tipos de hogar o modos de convivencia de los jóvenes emancipados, dejando así de hablar de ‘hogares jóvenes’ (joven como persona de referencia del hogar) y referirnos a ‘jóvenes emancipados en hogares’ o ‘jóvenes emancipados según tipos de convivencia’. La importancia de sus tipos de hogar radica sobre todo en que deberían determinar el tipo de vivienda que necesitan. La satisfacción de sus necesidades residenciales, está relacionada sin duda con la adecuación de la vivienda al hogar que la va a habitar. Pero también influye en cuestiones relacionadas con el acceso, ya que la renta disponible variará según el número de miembros que aporten ingresos y de las cargas que estos tengan, como puedan ser los hijos.

Dicho lo cual, al igual que sucedía con las tasa de emancipación, la tasa de principalidad de los jóvenes desde comienzos de la década de los 2000 muestra un comportamiento ascendente (ver gráfico 26), al menos hasta el año 2009. A partir de este momento se aprecia un ligero descenso que continua hasta 2013 y que rompe la tendencia observada desde los primeros años del siglo XXI. Si en 2009 la tasa de principalidad de los jóvenes se situaba en un 22,7% (el más alto de la serie), en 2013 desciende hasta situarse exactamente en el 21% (aunque el efecto de la crisis es palpable, quizá no sea tan acusado como el que cabría esperar dada la actual coyuntura)

Gráfico 26. Evolución de la tasa de principalidad de los jóvenes de 16 a 34 años en España, 2001-2013.



Fuente: elaboración propia a partir de microdatos de la *Encuesta de Población Activa* (EPA, datos II Trimestre).

Este descenso se puede deber a un hecho puramente demográfico constatado: cambio en la estructura de edad de la población, en la que la proporción de jóvenes ha venido disminuyendo. Sin embargo, mientras que entre 2005 y 2008 se estaba produciendo un descenso del porcentaje de jóvenes, paralelamente aumentaba del porcentaje de hogares jóvenes, tendencia que cambia a partir de 2008. Por tanto, la razón de la caída de las tasas de principalidad no se encuentra tanto en la reducción del contingente juvenil sino en la menor formación de hogares jóvenes como consecuencia del descenso, precisamente a partir de 2008, de las tasas de emancipación. Los jóvenes en España ahora se emancipan menos y esto tiene una clara repercusión en las tasas de principalidad (dado que tasas de emancipación y tasas de principalidad, como verá en unas páginas más adelante, están fuertemente correlacionadas).

Pero además (haciendo un breve paréntesis en la información cuantitativa), no podemos pasar por alto la vuelta de muchos jóvenes-adultos, los denominados '*boomerang kids*' españoles (Gentile, 2010), que, a causa de la crisis y por la incapacidad de seguir haciendo frente a los gastos de la vivienda, han regresado al hogar de los padres después de haber perdido el empleo y vivido una etapa por cuenta propia. Estos '*boomerang kids*' (jóvenes que regresan a la vivienda y al hogar de los progenitores) sin duda suponen uno de los colectivos más interesantes de estudiar en el análisis de los efectos que la actual crisis económica y social está teniendo en los procesos de emancipación (Morento *et al*, 2012). No existen fuentes en la actualidad que proporcionen información de este hecho de manera directa, no obstante existen formas de acercarse de manera indirecta a esta realidad. En primer lugar, mediante el estudio de la evolución de la proporción de hogares jóvenes respecto al total de hogares y a través de las tasas de principalidad de estos mismos jóvenes, tal y como se está haciendo.

En segundo lugar, desde una perspectiva cualitativa también es posible acercarse a este fenómeno. Quizá el proceso de vuelta al hogar familiar no sea nuevo, pero en la actualidad adquiere especial relevancia. Del análisis de los grupos realizados se constata que la emancipación residencial no es un proceso ni lineal ni irreversible, y menos en la actualidad. Se puede abandonar por primera vez el hogar de los padres y emanciparse residencialmente y tener que volver nuevamente a la vivienda de los progenitores hasta que las condiciones vuelvan ser las adecuadas, para de esta manera, constituir finalmente un hogar joven definitivo. Este efecto *boomerang*, este proceso de 'ida y vuelta', no les es ajeno a muchos de los participantes en los grupos de discusión. En algunos casos se explica desde la experiencia personal:

“...y que cuando lo pruebas y tienes que volver también es duro, ¿eh? Pruebas emanciparte, luego, ¡puf! por lo que sea tienes que volver a casa, como me ha pasado a mí hace poco y va... Yo me fui de casa de mis padres muy jovencita y ahora...y aquí en casa de mis padres, con sus cosas, lo que has dicho tú: con sus figuritas, con lo que quieras y, y... ¡puf! Se hace duro” (mujer, 30 años, estudia y trabaja a tiempo parcial, no emancipada, Barcelona).

“...es la vida ¿no? Es un poco injusto ¿verdad? Yo en cuanto pueda me volveré a ir, porque yo he estado viviendo de manera independiente, en mi propia casa durante más de dos años y hace unos meses he tenido que regresar a casa de mis padres porque no podía, no podía porque me he quedado en el paro, entonces...por mucho que quisiera, es que no podía mantenerlo, y son las circunstancias de ahora las que te obligan a regresar, no por que quieras” (mujer, 29 años, parada y estudia, no emancipada, Bilbao).

“...el saber... Yo cuando he estado ahí viviendo solo... funcionaba de una manera, hacía las cosas de una manera...y estaba muy bien. Ahora ha sido llegar a casa de mi madre, que yo ya tenía mi sistema para hacer mis cosas, y ya está la sargento madre (ríen) que hace todo, coloca las cosas como a ella le gusta. O sea, que ya no es tuyo y te quita un poco esa libertad de tenerlo tú como tú quieres” (hombre, 30 años, trabaja a tiempo parcial, no emancipado, Madrid).

“...hombre! es verdad que hay una parte de nuestra generación que es muy cómoda, pero... sí que es verdad que ahora está habiendo muchos casos como yo, que hemos vuelto a casa de los padres, por falta de trabajo y por no poder hacer frente al pago de la vivienda, pero que no por falta de ganas de vivir solo, vamos” (hombre, 29 años, trabaja tiempo parcial y no estudia, no emancipado, Sevilla).

“...eso de la vuelta a casa es lo más duro, jajaja, es más duro volver que irse. Y creedme, yo he estado más de un año y medio viviendo por mi cuenta, pero por las circunstancias he tenido que volver a casa de mis padres. No estoy mal, pero claro, cuando tuve que plantearme el volver...fue duro” (mujer, 26 años, estudia y trabaja con contratos esporádicos, no emancipada, Valencia).

En otros casos, por su parte, este fenómeno se explica a través de la experiencia de gente cercana:

“...hombre, siempre hay opciones yo, que os comentaba antes que muchos amigos se están yendo fuera o están volviendo a casa con sus padres a Alicante, de donde son, no son de Madrid... eso te hace pensar y decir: Ostias, es un poquito nefasto, ¿no? Lo de tener hip.... Yo, por ejemplo, plantearme vivir con mis padres de nuevo, pues no me lo he planteado pero si... resoplan por aquí, puf” (hombre, 35 años, trabaja a jornada completa, emancipado en propiedad, en pareja, Madrid).

“es que lo duro no es irte, lo duro es irte y luego tener que volver, por ejemplo dos amigos míos, después de estar no sé cuánto viviendo en su propia tu casa, han tenido que volverse a casa de los padres y es como... es como ¡Dios! Has tenido unos años de independencia de hacer lo que yo quiera, de que nadie me diga nada a tener que volver y adaptarte a mí casa, a las reglas y esa independencia que tienes es...” (Mujer, 29 años, Trabaja a jornada completa, emancipada en alquiler, Zaragoza).

Sea como fuere (y volviendo ahora a la evidencia que proporcionan las cifras), el comportamiento de la tasa de principalidad no es igual para todos los jóvenes, ya que este colectivo es heterogéneo en base a una serie de atributos. Considerando que no es necesario analizar la tasa de principalidad en función de todas y cada una de las características demográficas y socioeconómicas de los jóvenes (algo que si se ha realizado para la tasa de emancipación), bastará con explorar las diferencias que por grupos de edad existen.

Como ocurría con el conjunto de jóvenes, a partir de 2009 se produce un ligero descenso de las tasas en todos y cada uno de los grupos de edad (tabla 38), aunque como ya se ha dicho, es una disminución leve. Quizá sea necesario esperar unos años (y si la crisis continua) para ver el verdadero efecto de la misma y si se produce o no un cambio de tendencia claro y sostenido en el tiempo. La tasa de principalidad, y como era esperable, es mayor a medida de aumenta la edad. De esta forma, son los jóvenes de 16 a 19 años los que presentan valores más bajos, mientras que el grupo de 30 a 34 años muestra las tasas más elevadas de todos los jóvenes, en torno al 35 y 40%. En cualquier caso, resulta interesante apreciar los porcentajes tan bajos en jóvenes que tienen ya 30 y más años, sobre todo si se comparan con la realidad de otros países europeos. Detrás de estos datos sin duda se encuentran todos aquellos jóvenes que entre los 30 y 34 años todavía no estaban emancipados, que para el año 2013, y siguiendo la información que proporciona la EPA, era del 27,1%. Además, a estos jóvenes se le debe sumar aquellos que aun estando emancipados, no son persona de referencia del hogar, sino el cónyuge o pareja (muchas de ellas mujeres) y los que no están emparentados.

Tabla 38. Evolución de la tasa de principalidad de los jóvenes en España por grupos de edad, 2001-2013.

	Total jóvenes 16-34 años	jóvenes 16- 19 años	jóvenes 20- 24 años	jóvenes 25-29 años	jóvenes 30-34 años
2001	15,4	0,3	3,3	16,5	35,1
2002	16,0	0,2	4,1	17,0	35,1
2003	16,7	0,6	4,6	17,2	35,6
2004	17,8	0,5	4,7	19,4	36,3
2005	19,2	0,9	5,6	20,5	37,8
2006	21,2	0,9	7,7	21,7	40,3
2007	21,9	1,3	7,6	23,3	40,3
2008	22,2	0,8	8,0	24,2	39,9
2009	22,7	1,0	7,7	24,4	41,0
2010	22,4	0,7	7,8	23,5	40,6
2011	22,3	0,7	6,4	25,3	40,0
2012	21,5	0,6	6,2	23,4	39,8
2013	21,0	0,9	5,7	23,3	39,1

Fuente: elaboración propia a partir de microdatos de la *Encuesta de Población Activa* (EPA, datos II Trimestre).

Las tasas difieren según el grupo de edad de los jóvenes, pero también existen diferencias según la región (ver tabla 39).

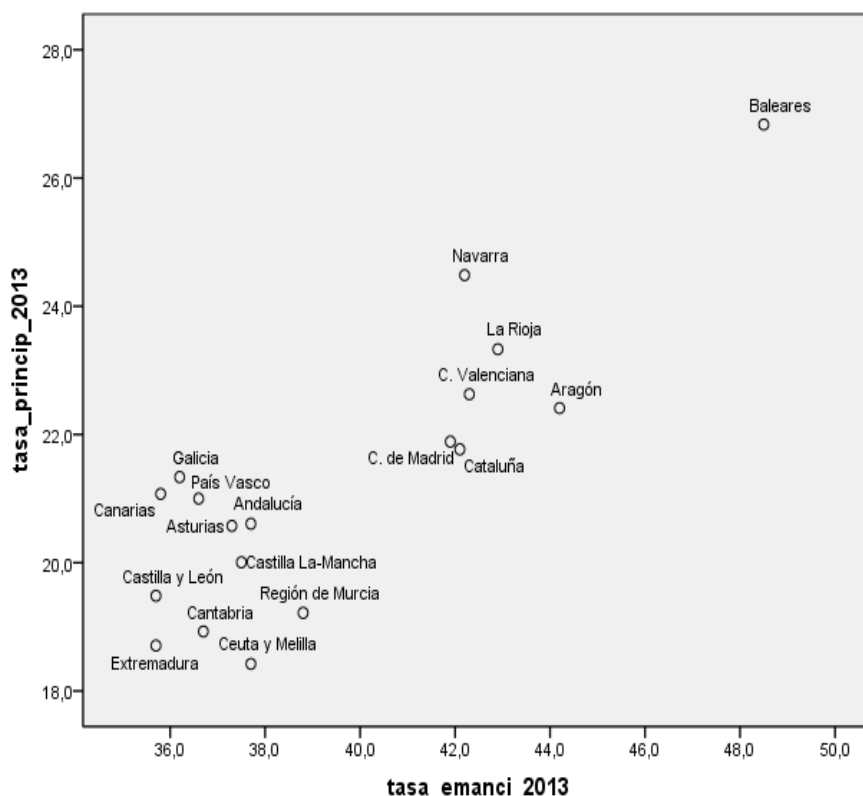
Tabla 39. Evolución (términos relativos %) de la tasa de principalidad del total de jóvenes (16 a 34 años) por Comunidades Autónomas. España, 2001-2013.

	2001	2013	evolución relativa (%) 2001-2013	2009	2013	evolución relativa (%) 2009-2013
Andalucía	13,6	18,6	36,9	21,1	20,7	-2,4
Aragón	17,2	22,0	27,4	24,8	22,4	-9,8
Asturias	10,0	20,6	106,0	18,5	20,6	11,1
Baleares	22,8	26,8	17,5	29,0	26,8	-7,5
Canarias	16,9	21,1	24,9	23,6	21,1	-10,6
Cantabria	10,8	18,9	74,8	18,2	18,9	3,8
Castilla y León	12,7	19,5	53,1	23,2	19,5	-16,2
Castilla La-Mancha	16,0	20,0	25,1	21,9	20,0	-8,7
Cataluña	17,8	21,8	22,2	24,2	21,8	-10,1
C. Valenciana	18,2	22,6	24,5	26,2	22,6	-13,6
Extremadura	14,8	18,7	26,0	18,3	18,7	2,4
Galicia	11,7	22,8	94,4	21,0	21,3	1,6
C. de Madrid	16,0	21,9	37,0	21,7	21,9	0,8
Región de Murcia	14,4	19,2	33,7	21,0	19,2	-8,3
Navarra	17,5	24,5	39,8	25,2	24,5	-3,0
País Vasco	13,1	21,2	62,7	22,8	21,0	-7,7
La Rioja	15,8	23,3	47,3	23,1	23,3	1,1
Ceuta y Melilla	12,7	18,4	45,4	15,4	18,4	19,7
Total Nacional	15,4	21,0	36,5	22,7	21,0	-7,6

Fuente: elaboración propia a partir de microdatos de la *Encuesta de Población Activa* (EPA, datos II Trimestre).

Sin duda, este reparto de las tasas de principalidad en el territorio recuerda bastante a los modelos establecidos para el año 2013 en relación a las tasas de emancipación. Por lo general, son las regiones con mayores tasas de principalidad en 2013 las que poseen mayor porcentaje de emancipados para ese mismo. Por el contrario, las Comunidades Autónomas con menor porcentaje de hogares encabezados por jóvenes de 16 a 34 años presentan menores tasas de emancipación. Se puede afirmar, por tanto, que allí donde la tasa de emancipación es elevada, la tasa de principalidad también lo será y a la inversa, donde la tasa de emancipación es más baja, la tasa de principalidad presenta también menores niveles, es decir, la tasa de principalidad depende o está explicada por la tasa de emancipación, tal y como se observa en el siguiente gráfico de dispersión.

Gráfico 27. Tasa de principalidad de los jóvenes de 16 a 34 años y tasa de emancipación en las distintas Comunidades Autónomas. España, 2013.



Fuente: elaboración propia a partir de microdatos de la *Encuesta de Población Activa* (EPA, datos II Trimestre).

Nota metodológica: El valor de R (0,846) y R^2 (0,716) son significativos para $p < 0,05$. Ecuación resultante: $Y = 1,544 + 0,5(tasa_emanci_2013)$:

Habiendo considerado en el modelo de regresión lineal simple que la tasa de principalidad depende de la tasa de emancipación, si prestamos atención al coeficiente de determinación o R^2 del modelo, la proporción de la varianza (o variabilidad) de la variable 'tasa de principalidad_2013' que está explicada por 'tasa de emancipación_2013' es del 71,6%. Un valor muy alto y que no sorprende ya que se trata de tasas o indicadores íntimamente relacionados, y en el que la ocurrencia de uno de los fenómenos no se puede producir si antes no se da el otro, es decir, para poder encabezar un hogar (ser la persona de referencia del mismo), previamente el joven debe haberse emancipado y abandonado el hogar de los padres. Por tanto, tras comprobar que el comportamiento de la tasa de principalidad está explicado en un porcentaje muy elevado por la tasa de emancipación y que allí (en la Comunidad Autónoma) donde la tasa de emancipación es elevada, la de principalidad también lo es y en la región donde la tasa de emancipación es menor la tasa disminuye, se pueden asumir los resultados obtenidos (en el capítulo 3º) en los modelos de regresión logística sobre la probabilidad de estar emancipado una vez introducidas las distintas Comunidades Autónomas como variables independientes de contexto. Teniendo en cuenta solo a los hogares encabezados por jóvenes (jóvenes de 16 a 34 años como persona de referencia del hogar), la tasa de principalidad es

una de las consecuencias lógicas (el siguiente paso en el proceso de emancipación residencial) una vez que el joven está emancipado. Pero ¿cuáles son los factores que están explicando las diferencias territoriales en las tasas de emancipación, así como en las tasas de principalidad? Como ya se constató en el capítulo 3º, una vez controlados los efectos de las variables sexo, edad, nacionalidad, estado civil, nivel de estudios, relación con la actividad, tipo de contrato y condición socioeconómica, las diferencias entre Comunidades Autónomas persisten, por tanto, existen otros factores (además de éstos) que estarían explicando estas disparidades.

A la búsqueda de estos otros factores está dedicado el capítulo 5º. Pero antes de esto, debemos seguir indagando en la naturaleza y peculiaridades de los hogares jóvenes y en las diferencias que en sus características existen en la geografía de nuestro país.

3.3. Evolución y estructura de los tipos de hogar: los jóvenes como grupo más sensible a la diversificación en los modos de convivencia.

Aunque es interesante entender el tipo de hogar del que provienen los jóvenes antes de emanciparse, es el grupo de los emancipados el que nos sirve de guía para entender mejor las necesidades residenciales de los jóvenes y los problemas de acceso a la vivienda a los que se enfrentan. Pero antes de estudiar a los jóvenes emancipados y sus formas de convivencia, ayudará bastante a entender cuál es la situación específica de este colectivo juvenil si primero comparamos los hogares jóvenes con el conjunto de los hogares. Tal y como se ha dicho más arriba en el texto, en un primer momento (para estudiar las especificidades de los jóvenes) se analizarán las principales características de los hogares encabezados por jóvenes o cuya persona de referencia tiene entre 16 y 34 años, es decir, se hablará de ‘hogares jóvenes’. Una vez realizado esto, y en la búsqueda de disparidades regionales, ya no serán dichos ‘hogares jóvenes’ la unidad de análisis sino los jóvenes emancipados, pasando así a referirnos a ‘jóvenes emancipados en hogares según formas o tipos de convivencia’.

En un contexto como el actual es, cuanto menos arriesgado, hablar simplemente de “familia”, especialmente para un colectivo es el de los jóvenes, ya que podríamos estar incurriendo en un error, a saber, la utilización de un concepto que no concuerda con la realidad. La diversidad en los modos de convivir parece ampliarse e intensificarse en los últimos años y en espacial para ciertos grupos (Cea, 2007). La cohabitación o uniones consensuales; los hogares monoparentales; los hogares unipersonales; las relaciones LAT (Living-Apart-Together)⁸⁹ no son

⁸⁹ Parejas estables que residen en viviendas separadas. Para Gerardo Meil (2003) estas parejas han surgido en los países en los que el proceso de emancipación juvenil no significa el paso directo desde la casa de los padres a la casa en común con la pareja, sino que el tránsito incluye una etapa intermedia en la que se vive solo formando un hogar unipersonal. Estas parejas protagonizarían, por tanto, convivencias de fin de semana o temporales, en la que los individuos implicados mantienen su propio hogar; pero de vez en cuando, conviven unos días en pareja en la vivienda de uno de ellos o de vacaciones, para retornar más tarde a sus propios hogares pero sin romper el vínculo emocional. Evidentemente esta forma de convivencia puede mantenerse en el tiempo o convertirse, pasado el

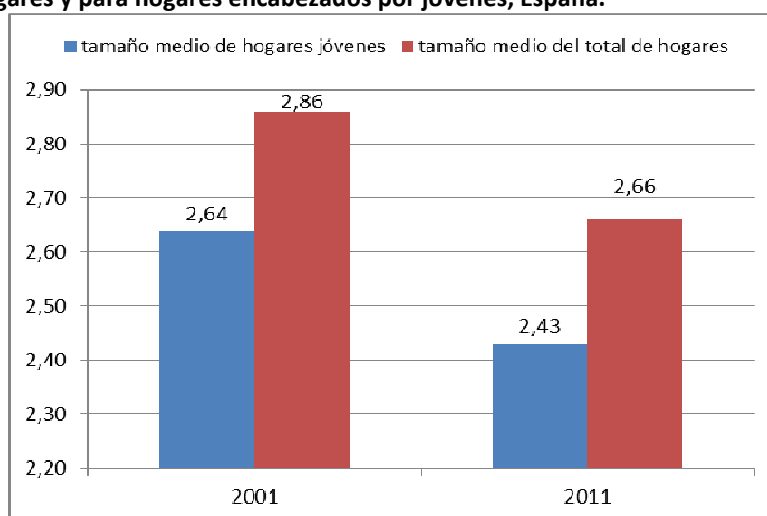
sino el reflejo de una realidad social que está experimentando profundos cambios. Son nuevas formas de convivencia que, para algunos autores, constituyen los contornos de lo que se denomina ‘modernidad reflexiva’ o ‘segunda modernidad’ (Beck y Beck-Gernsheim, 2003), unas nuevas formas de convivencia que, además, están más presentes en colectivos como el de jóvenes, siendo éstos los representantes (en mayor medida) del cambio social que se está produciendo.

Aun siendo conscientes que la pluralización de los modos de convivencia no es homogénea en la sociedad occidental y de la dificultad de aplicar conceptos como el de ‘individualización’ propios de una ‘segunda modernidad’ en un país como España, si se puede comprobar cómo los jóvenes (y si se les compara con el conjunto de la población) y sus hogares presentan unas características que bien podrían suponer una mayor ‘pluralización’ de los modos y formas de convivencia. De manera general, y como se constatará a continuación, en el colectivo juvenil en su conjunto (jóvenes emancipados de 16 a 34 años) el tamaño medio del hogar es menor, debido fundamentalmente a la mayor porcentaje de hogares unipersonales; mayor presencia del fenómeno de la cohabitación (parejas de hecho sin hijos); menor peso relativo del matrimonio y mayor porcentaje de hogares sin núcleo familiar. Todas estas características de los hogares jóvenes, su tamaño, sus formas de convivencia y tipos de hogar, son fundamentales en la definición y delimitación del concepto de ‘emancipación residencial’.

En España, y de manera ininterrumpida en las últimas décadas, el tamaño medio del hogar se ha ido reduciendo. De esta forma, y para el conjunto de hogares, se ha pasado de 3,3 miembros por hogar en 1991 y 2,9 en 2001 a 2,7 miembros aproximadamente en 2011, según datos de los Censos de Población y Viviendas (INE). La disminución del tamaño para el conjunto de hogares es también un hecho para los hogares jóvenes. Así, si en 2001 el tamaño medio del hogar para los jóvenes de 16 a 34 años era de 2,64 (miembros por hogar), en 2011 se reduce hasta situarse en 2,43. Efectivamente y visto que la reducción en el tamaño de los hogares es un fenómeno común, en los hogares de jóvenes emancipados el tamaño medio es menor, tanto en 2001 como en 2011 (gráfico 28).

mismo, en parejas de hecho. Meil advierte, además, que este tipo de parejas no es un fenómeno exclusivamente juvenil, sino que ha pasado a formar parte también de las opciones que contemplan las personas adultas, especialmente por aquellas que han concluido un proyecto de vida en común y no quieren volver a involucrarse en una relación más formal. En cualquier caso, y esto es importante señalarlo, el hecho de tener una vivienda individual y ser “soltero” no significa renunciar a la pareja, sino que únicamente dos personas no han elegido la forma de vida matrimonial y además, han decidido (aunque en ocasiones es una decisión forzada) no vivir juntas.

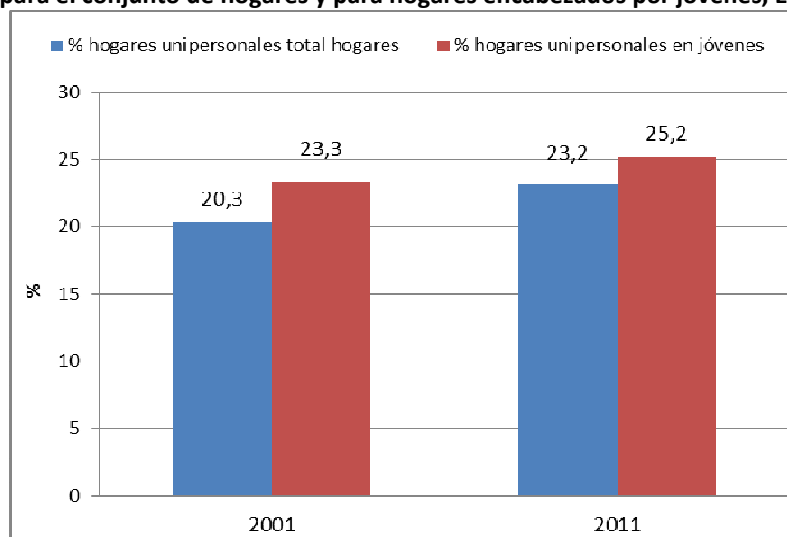
Gráfico 28. Evolución entre periodos intercensales (2001-2011) del tamaño medio del hogar para el conjunto de hogares y para hogares encabezados por jóvenes, España.



Fuente: elaboración propia a partir de microdatos de Censos de Población y Viviendas 2001 y 2011 (INE)

Un menor número de miembros por hogar en los jóvenes que se debe, fundamentalmente, a la mayor presencia de hogares unipersonales. Aunque el aumento de los hogares unipersonales tiene lugar en los dos colectivos comparados, como se observa en el gráfico 29, la proporción de hogares de una persona en solitario es mayor en el caso de los jóvenes, representando esta forma de convivencia el 25,2% en 2011 respecto del total de hogares jóvenes.

Gráfico 29. Evolución entre periodos intercensales (2001-2011) del peso relativo de hogares unipersonales para el conjunto de hogares y para hogares encabezados por jóvenes, España.



Fuente: elaboración propia a partir de microdatos de Censos de Población y Viviendas 2001 y 2011 (INE)

A lo largo del tiempo ha habido un descenso de los matrimonios como formas tradicionales de convivencia entre los jóvenes, y en cambio han aumentado nuevas formas de hogar, en especial los unipersonales pero también la cohabitación, los monoparentales o los hogares sin

núcleo familiar. Efectivamente, los datos muestran que el matrimonio pierde protagonismo a la hora de formar parejas aunque sigue siendo el grupo mayoritario (tabla 40).

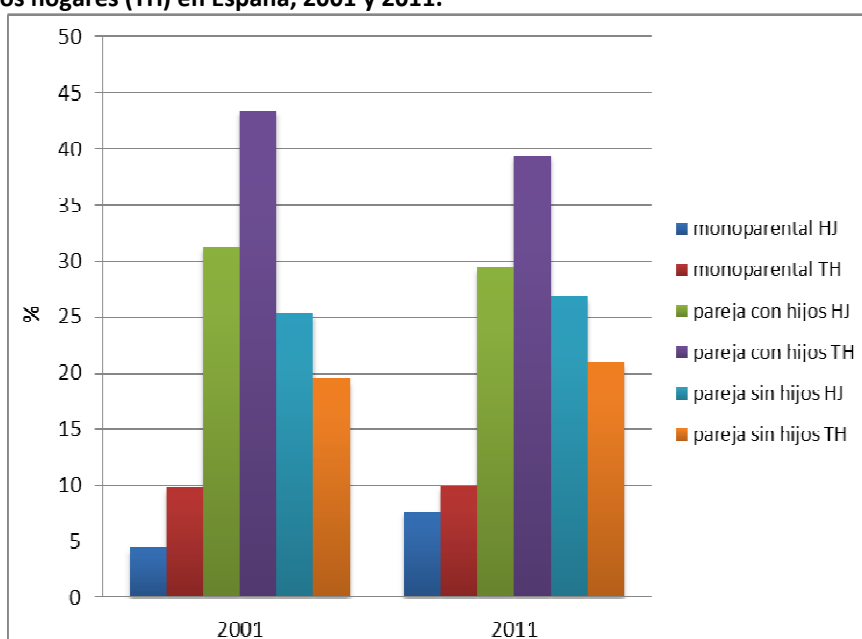
Tabla 40. Distribución porcentual del estado civil de los jóvenes emancipados. España, varios años.

	2001	2005	2009	2013
solteros	18,4	34,0	43,1	50,7
casados	79,3	63,7	54,5	46,7
viudos	0,2	0,1	0,1	0,1
separados/ divorciados	2,1	2,2	2,3	2,4
Total	100	100	100	100

Fuente: elaboración propia a partir de microdatos de la *Encuesta de Población Activa* (EPA, datos II Trimestre).

En cualquier caso, independientemente del estado civil de sus miembros, la pareja sigue siendo el modo de convivencia más común en los hogares de los jóvenes emancipados. Además sigue habiendo un 29,4% de los hogares que son parejas o matrimonios con hijos (ver gráfico 30). Sin duda la presencia de hijos va asociada al matrimonio mientras que la ausencia de los mismos está repartida de manera mucho más equilibrada entre las parejas y los matrimonios.

Gráfico 30. Distribución de los hogares con núcleo en los hogares encabezados por jóvenes (HJ) y en el total de los hogares (TH) en España, 2001 y 2011.



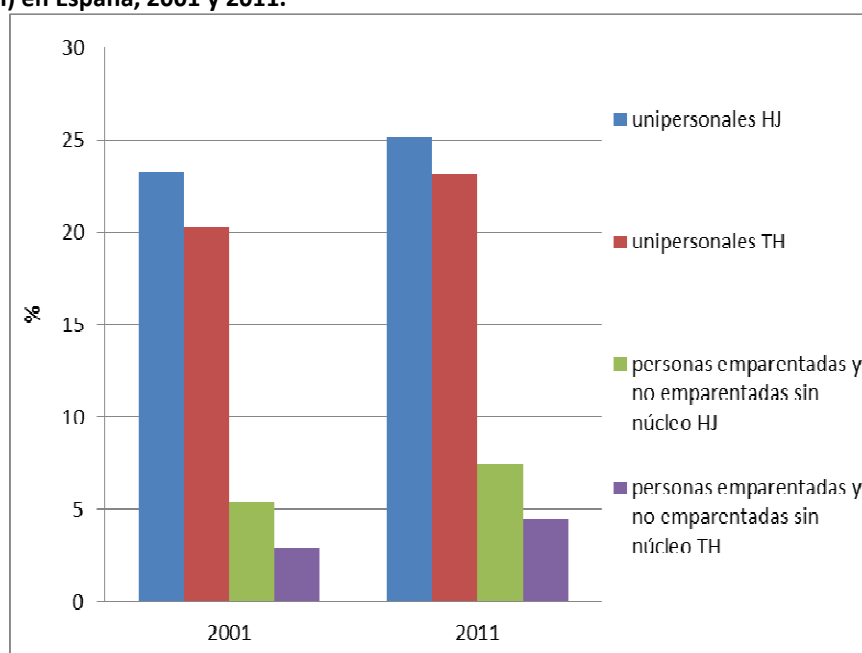
Fuente: elaboración propia a partir de microdatos de Censos de Población y Viviendas 2001 y 2011 (INE)

Dentro de los hogares con núcleo, el incremento que más llama la atención es el de las parejas sin hijos, tanto para el total de hogares así como para hogares jóvenes, pero mayor aun para estos últimos. La extensión de la cohabitación y el retraso y la disminución de la fecundidad estarían detrás de este fenómeno. La monoparentalidad es mucho menos frecuente entre los jóvenes, aunque este tipo de hogar aumenta para el colectivo juvenil desde el 4,4% en 2001 al

7,7% en 2011. Por otra parte, y aunque la pareja con hijos es el modo de convivencia más común en los jóvenes, el porcentaje que representa respecto al total de hogares para 2011 (29,4%) se sitúa 10 puntos porcentuales por debajo de lo que suponen en el conjunto de hogares (39,4%). Además, en los jóvenes el peso relativo de la pareja sin hijos desciende en el periodo intercensal analizado.

Respecto a los hogares sin núcleo (como se ya se ha señalado más arriba), los unipersonales aumentan en mayor medida entre los jóvenes (gráfico 31). Aunque buena parte de los unipersonales están formados por mujeres de más de 65 años, cada vez es más común encontrarnos otro tipo de situaciones, como jóvenes que no viven con sus parejas o personas que se han separado de estas y se han tenido que establecer por su cuenta. Actualmente el peso de unipersonales entre los jóvenes está por encima de la media. Los hogares con más de una persona pero sin núcleo familiar, bien estén emparentadas o no esas personas entre sí, son también más comunes entre los jóvenes. Pero en líneas generales, y a pesar de las oscilaciones, han aumentado su peso dentro tanto en el colectivo juvenil como en el conjunto de los hogares.

Gráfico 31. Distribución de los hogares sin núcleo en los hogares de jóvenes (HJ) y del total de los hogares (TH) en España, 2001 y 2011.



Fuente: elaboración propia a partir de microdatos de Censos de Población y Viviendas 2001 y 2011 (INE)

No obstante, las tendencias y comportamiento de los hogares jóvenes son dispares si tenemos en cuenta la edad de los jóvenes. Efectivamente, es importante diferenciar las necesidades residenciales que se generan en las distintas etapas de la juventud. El colectivo juvenil en su conjunto (16 a 34 años) es demasiado amplio como para tratarlo de manera unitaria.

Antes de los veinte años, los jóvenes apenas se han establecido de manera independiente respecto a sus hogares de origen, y los pocos que lo hacen en general es a través de la convivencia con personas a las que no les une ningún tipo de parentesco. En este caso se suele recurrir a los pisos compartidos constituyendo de esta forma hogares multipersonales que no forman familia, representados en la categoría 'otros tipos de hogar' de la tabla 1 de Anexo III. Para el grupo de edad de 16 a 19 años el porcentaje de este tipo de convivencia asciende al 54,2%

Para los emancipados entre 20 y 24 años, estos 'otros tipos de hogar' (multipersonales que no forman familia) siguen siendo la forma más habitual de convivencia a la que recurre poco menos del 35%. A la convivencia con otras personas no emparentadas le sigue la pareja con hijos (33,2%) y la pareja sin hijos (20,1%).

Ya en el siguiente grupo de edad (de 25 a 29) los unipersonales aumentan su peso relativo (13,9% para hombres y mujeres en conjunto). Muchos de los jóvenes que han dejado de compartir piso se han establecido de manera independiente (la categoría 'otros tipos de hogar' descende en torno a 15 puntos porcentuales, situándose en un 18,6% respecto al total de hogares jóvenes en esa edad. Hay que señalar (y como se verá en los grupos de discusión) que aunque entre los jóvenes de menor edad el hecho de compartir piso en ocasiones es valorado de manera positiva, en general los jóvenes que no viven con sus parejas prefieren vivir solos que compartir su vivienda con otras personas. Por tanto, a medida que van mejorando su situación laboral en cuanto a estabilidad e ingresos van optando por vivir solos, quedando la convivencia con otros jóvenes como una estrategia de acceso más que como una opción deseada. Por otra parte, para los jóvenes de 25 a 29 años aumenta el porcentaje de 'parejas sin hijos', de hecho, es la forma de convivencia mayoritaria en este grupo de edad.

Por último, y justo antes de 'abandonar' la etapa de juventud (30 a 34 años), descienden el tanto el porcentaje de unipersonales como el de pareja sin hijos y en cambio aumenta bastante el de pareja con hijos (que se sitúan en torno al 40%).

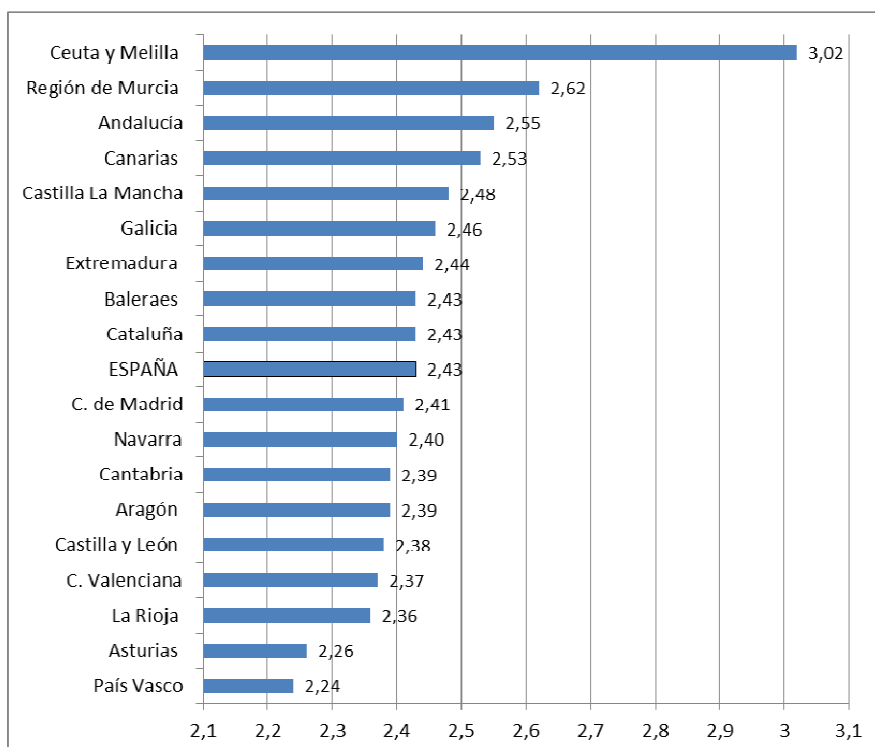
Así, los hogares jóvenes (sus características y tipologías) varían sustancialmente si tenemos en cuenta los grupos de edad. No obstante, si se analizan como un todo, en su conjunto (desde los 16 a los 34 años) muestran peculiaridades si se les compara con el total de hogares: menor tamaño medio; mayores porcentajes de hogares unipersonales; mayor presencia de pareja sin hijos y de hogares sin núcleo y menor importancia del matrimonio. Este comportamiento diferencial de los hogares del colectivo juvenil no tiene porqué implicar necesariamente procesos de 'individualización', simplemente reflejan una mayor diversidad respecto al modelo familiar tradicional más presente en el conjunto de los hogares españoles. Son datos que en cualquier caso tratan de enriquecer el debate anteriormente expuesto acerca de la

transformación de la familia y la ‘pluralización’ de los modos de convivencia. Sea como fuere, la mayor diversificación de los hogares jóvenes es un hecho, y al margen de los procesos de cambio social, las formas de convivencia del colectivo juvenil son coherentes con una fase del ciclo del hogar muy concreta. La cuestión clave sería dilucidar (y no es el objeto de esta Tesis) si con el tiempo, a medida que avanza la fase del ciclo del hogar de estas personas jóvenes, dichas formas de convivencia se mantienen estables o por el contrario acaban desembocando en hogares nucleares tradicionales.

Dicho esto, es pertinente a continuación analizar algunas de las características de los jóvenes emancipados desde una perspectiva regional. Como se ha dicho al principio del capítulo, los trabajos sobre las diferencias territoriales en la distribución de los hogares jóvenes, su tamaño y composición, no son muy numerosos. Tras haber mostrado una visión de conjunto en España acerca de las formas o tipos de hogar del colectivo juvenil (hogares jóvenes) en comparación con el total de hogares (y así entender mejor ciertas peculiaridades y rasgos característicos), el objetivo ahora es proporcionar una comparativa inter-regional de los jóvenes emancipados en hogares según tipos y adentrarnos en lo que algunos autores denominan ‘la dimensión doméstica’ de las distintas Comunidades Autónomas en España (Requena, 2006). Más arriba en el texto se ha comprobado que España, en base a la estructura de los hogares jóvenes, se ubica (junto a otros países del sur de Europa) en un modelo de características muy concretas. Aun siendo esto cierto, las pautas se particularizan a escala regional, es decir, aspectos como el tamaño, composición o formas de convivencia varían de unas Comunidades Autónomas a otras.

Comenzando por el tamaño del hogar, ya se ha visto como para el conjunto del país el número de miembros de los hogares ha venido disminuyendo de manera ininterrumpida en las últimas décadas, siendo el tamaño medio del hogar el indicador que mejor sintetiza esta tendencia. Esta realidad no debe pasar inadvertida, ya que es el tamaño medio más reducido en la historia estadísticamente documentada de nuestro país, debido a que nunca antes como ahora (y a pesar del ligero descenso a partir de 2008) ha habido tantos hogares ni tan pequeños. Sabiendo que el descenso de 2001 a 2011 (con diferentes intensidades) se da en todas y cada una de las Comunidades Autónomas sin excepción, para la búsqueda de disparidades territoriales bastará con mostrar el dato única y exclusivamente para el año 2011. En el siguiente gráfico se presentan los datos correspondientes a este año en las diecisiete Comunidades Autónomas y en las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla.

Gráfico 32. Jóvenes emancipados según tamaño medio del hogar por Comunidad Autónoma. España, 2011.



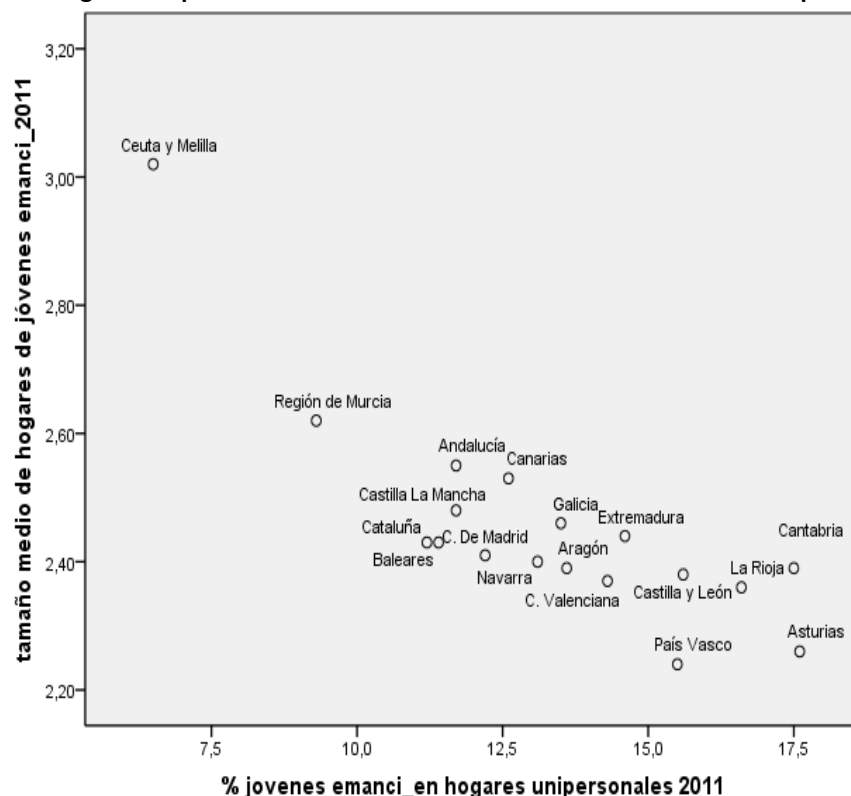
Fuente: elaboración propia a partir de los microdatos del Censo 2011 (INE).

Tal y como se puede apreciar, con diferencia los hogares de jóvenes emancipados de mayor tamaño se encuentran en Ceuta y Melilla (3.02 miembros). Asimismo, existen hogares más numerosos en ciertas regiones de la franja meridional del país, como son la Región de Murcia, Andalucía, y Canarias (con 2,62 y 2,55 y 2,53 miembros por hogar respectivamente), aunque Castilla- La Mancha y Galicia, también presentan hogares de mayor tamaño respecto al conjunto del país. Extremadura, Baleares y Cataluña cuentan con hogares de un tamaño ligeramente superior a la media nacional o exactamente igual a la media. Por su parte, los hogares de los jóvenes emancipados de la C. de Madrid, Navarra, Cantabria, Aragón Castilla y León, C. Valenciana y La Rioja son de un tamaño ligeramente inferior al del país en su conjunto. Finalmente, Asturias (2,26 miembros) y País Vasco (2,24 miembros) son las dos regiones que para el año 2011 tiene los hogares de tamaño más reducido. En términos generales, la distribución territorial en España del tamaño medio del hogar para jóvenes emancipados guarda bastantes similitudes con la geografía para el conjunto de hogares, ya estudiada en investigaciones anteriores y en las que se constata su mantenimiento desde las últimas décadas del pasado siglo XX (Solsona y Treviño, 1990; Requena, 2006).

El tamaño medio de los hogares depende, en primer lugar, de la relación existente entre la población que vive en estos hogares y la cantidad de hogares que existe en un momento determinado. Es decir, que el tamaño medio del hogar aumente o disminuya variará en función de si el número de hogares aumente a un mayor o menor ritmo del que lo hace la

población, y en los últimos 50 años en nuestro país los hogares han crecido a un ritmo más intenso que la población, de ahí que el tamaño no haya parado de disminuir (Garrido y Requena, 1997; Requena 2004 y 2006). Ahora la pregunta es: ¿pero por qué los hogares pueden aumentar o disminuir a distinto ritmo que la población?

Gráfico 33. Tamaño medio del hogar de los jóvenes emancipados y porcentaje de jóvenes emancipados en hogares unipersonales en las distintas Comunidades Autónomas. España, 2011.



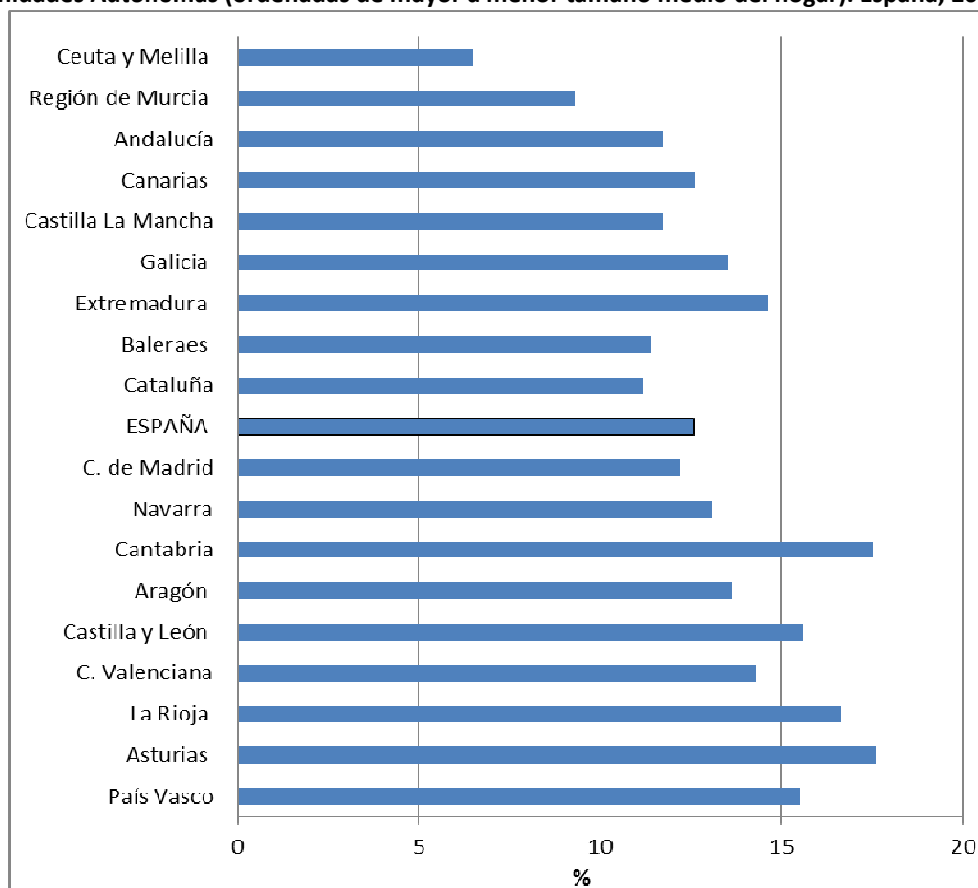
Fuente: elaboración propia a partir de los microdatos del Censo 2011 (INE).

Nota metodológica: El valor de R (0,834) y R^2 (0,695) son significativos para $p < 0,05$. Ecuación resultante: $Y = 3,109 - 0,049 (\% \text{ hogares unipersonales } 2011)$.

La respuesta a esta pregunta se debe encontrar en los cambios en la manera en que la población se distribuye en hogares de distinta dimensión. Esto es, la disminución del tamaño medio del hogar respondería no solo al efecto demográfico de aumento o disminución de la población, sino también a los cambios en la distribución de los hogares de distinto tamaño. Por tanto, aquí tenemos un primer razonamiento para explicar las diferencias que por Comunidades Autónomas existen. Efectivamente, el tamaño medio del hogar en las distintas regiones españolas guarda una estrecha relación con la presencia o proporción de hogares según número miembros en cada comunidad. Así, en aquellas Comunidades Autónomas donde el porcentaje de jóvenes emancipados en hogares con un solo miembro (o % de unipersonales) es mayor, el tamaño medio de los hogares jóvenes disminuye. Por el contrario, en las regiones con menor presencia de hogares unipersonales jóvenes, el tamaño medio aumenta (ver gráfico 33). Como se observa en el siguiente gráfico, y ordenadas las Comunidades Autónomas de mayor a menor tamaño medio del hogar de los jóvenes emancipados, Ceuta y Melilla; Región

de Murcia y Andalucía (las tres regiones con mayor tamaño del hogar) son las regiones que muestran una menor proporción de jóvenes emancipados en hogares unipersonales. En el otro extremo, La Rioja; Asturias y País Vasco con un porcentaje de hogares unipersonales en torno al 17-18%, acorde con un menor tamaño medio del hogar.

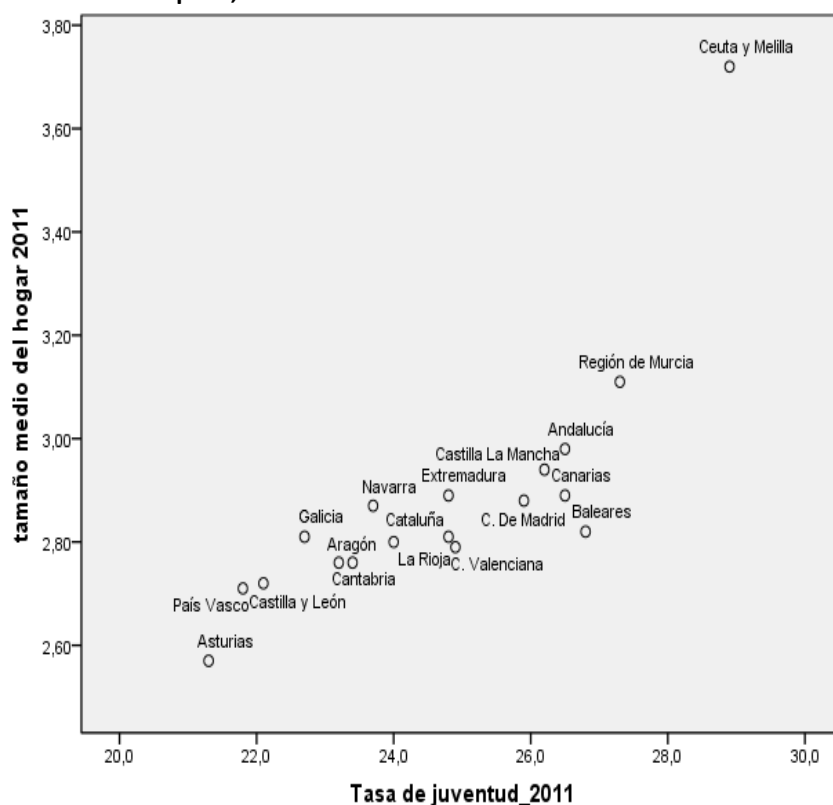
Gráfico 34. Jóvenes emancipados de 16 a 34 años en hogares unipersonales en las distintas Comunidades Autónomas (ordenadas de mayor a menor tamaño medio del hogar). España, 2011.



Fuente: elaboración propia a partir de los microdatos del Censo 2011 (INE).

Pero, ¿cuál es la explicación a la mayor o menor presencia de hogares unipersonales? ¿Qué factores estarían detrás de las disparidades territoriales observadas? Si estuviéramos trabajando con el total de hogares, un hecho estrictamente demográfico, como es el grado de envejecimiento (proporción de personas de 65 años y más respecto al total de población) podría proporcionarnos la explicación a las diferencias regionales, dada la tendencia en la actualidad de las personas mayores a conservar y prolongar su independencia residencial (Laínez, 2002). De hecho se ha constatado la relación entre población envejecida y hogares de tamaño reducido (Requena, 2006) y se podría, por otra parte, comprobar la conexión positiva entre poblaciones menos envejecidas y hogares más numerosos (ver gráfico 35).

Gráfico 35. Tamaño medio del hogar (total de hogares) y tasa de juventud en las distintas Comunidades Autónomas. España, 2011.



Fuente: elaboración propia a partir de los microdatos del Censo 2011 (INE).

Nota metodológica: El valor de R (0,789) y R^2 (0,622) son significativos para $p < 0,05$. Ecuación resultante: $Y = 0,655 + 0,090 (\text{tasa de juventud}_{2011})$.

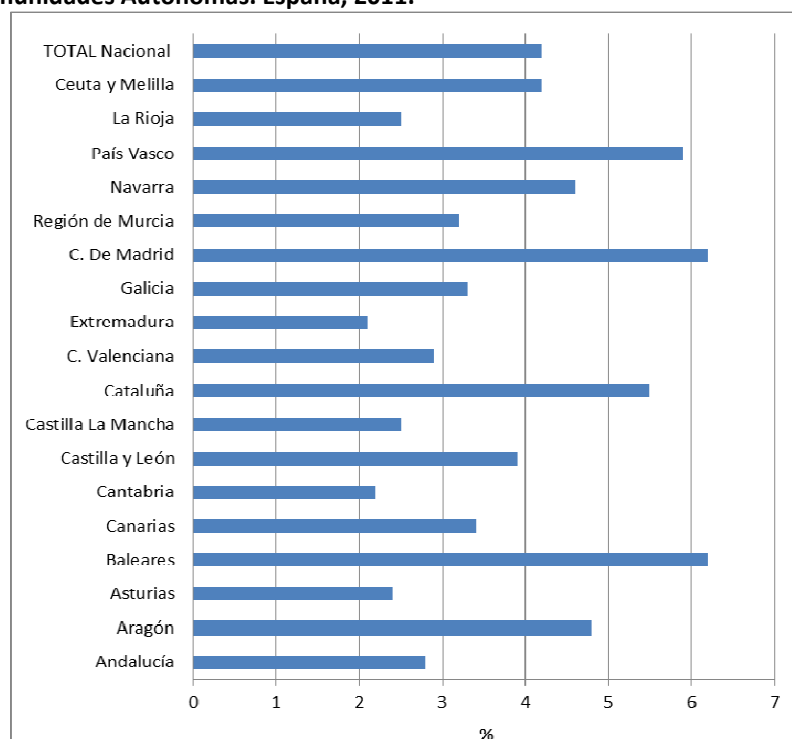
Pero en cualquier caso, en esta tesis y para los jóvenes emancipados interesa encontrar otras explicaciones no demográficas a la diversidad geográfica de las formas de convivencia. Como se tratará de ver más adelante, las características y condiciones residenciales podrían ser claves.

Otros tipos de hogar o formas de convivencia de los jóvenes emancipados que se pretenden territorializar, y así seguir indagando en las diferencias regionales, son las parejas de hecho (cohabitación); las parejas de derecho (matrimonios), parejas con y sin hijos y hogares multipersonales que no forman familia. La explicación de la elección de estos tipos de convivencia tiene que ver, en primer lugar, con lo se ha visto anteriormente y que refleja claramente los cambios en la evolución de los hogares jóvenes en España y sus características: aumento de las parejas de hecho y de parejas sin hijos y pérdida de importancia (aun siendo las formas más predominantes) del matrimonio y de las parejas con hijos. De esta forma, se ha dejado fuera del análisis a los hogares monoparentales jóvenes ya que, si bien es cierto que desde 2001 a 2011 aumenta su peso relativo, la monoparentalidad como fenómeno (y en comparación con la población en su conjunto) es mucho menos frecuente entre los jóvenes. En segundo lugar, y si cabe más importante, porque la cohabitación (parejas de hecho); el

matrimonio (parejas de derecho), las parejas diferenciándolas si tienen o no hijos y los hogares multipersonales, podrían ser tipos de hogar o formas de convivencia más sensibles a las características del Sistema de Provisión Residencial (Jurado, 1997 y 2003). Junto a los jóvenes emancipados en hogares unipersonales (y su distribución geográfica) estudiados anteriormente, los multipersonales que no forman familia representarían los hogares sin núcleo. Las parejas (de hecho y de derecho, con o sin hijos), en cambio, constituirán los hogares con núcleo familiar.

Siendo conscientes que los modos de convivencia de los jóvenes varían según la edad (recordar tabla 1 de Anexo III), se asumirá el riesgo de tomar el colectivo juvenil en su conjunto (desde los 16 a los 34 años) a la hora de observar cómo se distribuyen estos tipos en las distintas Comunidades Autónomas, dado que lo que interesa ahora es, en términos de medias, subrayar las diferencias que entre regiones pueden existir y no indagar (que por otra parte, sí que se hizo en otro capítulo) en las diferencias territoriales en la estructura por edad de la población. Porque el objetivo, tal y como se ha dicho un párrafo más arriba, es conectar las características de los hogares jóvenes emancipados en cada una de las Comunidades Autónomas no con aspectos puramente demográficos, sino con variables de contexto económico-estructurales, como es la vivienda.

Gráfico 36. Jóvenes emancipados de 16 a 34 años en hogares multipersonales que no forman familia en las distintas Comunidades Autónomas. España, 2011.



Fuente: elaboración propia a partir de los microdatos del Censo 2011 (INE).

Comenzando por los hogares multipersonales que no forman familia, aunque es cierto que el porcentaje de jóvenes emancipados en hogares de este tipo no es muy elevado en España (es

un tipo de convivencia transitorio asociado a la práctica de ‘compartir piso’ a edades más jóvenes)⁹⁰, las diferencias por regiones, y al observar el gráfico 36, son palpables.

En cuanto a los núcleos familiares y comenzando por las parejas de derecho y de hecho, en primer lugar se confirma algo obvio: puesto que lo que se está analizando es la distribución del tipo de pareja en cada una de las Comunidades Autónomas, allí donde el porcentaje de jóvenes emancipados conviviendo como parejas de derecho (parejas casadas) es más elevado, el porcentaje de parejas cohabitando o de hecho es menor y la inversa, cuando el peso relativo de los matrimonios es más bajo, el porcentaje de parejas de hecho aumenta (gráfico 2 de Anexo III). Dicho esto, en segundo lugar veamos cómo se distribuyen estos tipos en las distintas regiones (tabla 41).

Tabla 41. Porcentaje de jóvenes emancipados de 16 a 34 años conviviendo como parejas de derecho (casados) y parejas de hecho (cohabitación)⁹¹ en las distintas Comunidades Autónomas. España, 2011.

	% parejas de derecho (matrimonios)	% cohabitación o parejas de hecho (ambos solteros y otro tipo)
Andalucía	60,1	32,5
Aragón	58,5	36,9
Asturias	56,6	37,3
Baleares	46,2	48,7
Canarias	39,2	50,2
Cantabria	58,0	35,9
Castilla y León	55,6	39,6
Castilla La Mancha	62,8	32,5
Cataluña	50,6	44,7
C. Valenciana	58,7	35,8
Extremadura	61,9	32,2
Galicia	54,5	39,3
C. De Madrid	50,8	44,0
Región de Murcia	61,7	32,4
Navarra	58,6	37,1
País Vasco	50,9	43,2
La Rioja	59,2	36,4
Ceuta y Melilla	70,2	20,6
TOTAL Nacional	54,9	39,2

Fuente: elaboración propia a partir de los microdatos del Censo 2011 (INE).

⁹⁰ El compartir piso no es una práctica muy extendida entre los jóvenes españoles, a diferencia de lo que sucede con los jóvenes de otros países europeos, como Francia, Inglaterra o en algunos países escandinavos, en los que tras abandonar el hogar familiar, el compartir piso con otras personas sin ningún tipo de relación de parentesco (y junto a los hogares unipersonales) es de las modos de convivencia más frecuentes (Jurado, 2003; Hakim, 2005; Gaviria, 2007).

⁹¹ En los Censos de Población y Viviendas, el INE considera que dos personas forman una pareja de derecho cuando, siendo pareja, pertenecen a la categoría de casados según la variable de *estado civil*. Aunque se señala que es improbable, puede darse el caso que las dos personas estén casadas pero no entre sí. Estas parejas, se afirma, serían en realidad parejas de hecho y no de derecho, pero se clasifican finalmente como parejas de derecho porque “son indistinguibles al resto”. Las parejas de hecho, en cambio, son emparejamientos libres (registrados o no), uniones afectivas de dos personas con el fin de convivir de manera más o menos estable en el mismo hogar y en la misma vivienda. Se trata, por tanto, de un régimen vivencial de coexistencia de dos personas que no desean contraer matrimonio. De ahí que en el trabajo se utilice a estas parejas de hecho como indicador de ‘cohabitación’.

Si para el conjunto del país el porcentaje de jóvenes emancipados viviendo en pareja y casados es del 54,9%, existen regiones en las que la cifra es claramente superior: Ceuta y Melilla (70,2%); Castilla-La Mancha (62,8%); Extremadura (61,9%); Región de Murcia (61,7%); Andalucía (60,1%), La Rioja (59,2%); C. Valenciana (58,7%); Navarra (58,6%); Aragón (58,5%) y Cantabria (58%). En cambio otras comunidades, muestran porcentaje significativamente inferiores a la media nacional: Canarias (39,2%); Baleares (46,2%); Cataluña (50,6%); C. de Madrid (50,8%) y País Vasco (50,9%). El resto de regiones cuentan con un peso relativo de 'parejas de derecho' que las sitúa muy próximas al valor del total nacional (ligeramente por encima y por debajo): Galicia (54,5%); Castilla y León (55,6%) y Asturias (56,6%).

Paralelamente, el porcentaje de parejas de hecho cohabitando es menor (respecto al conjunto del país, que es del 39,2%) en Ceuta y Melilla (20,6%); Extremadura (32,2%); Región de Murcia (32,4%); Castilla-La Mancha y Andalucía (ambas con un 32,5%); C. Valenciana (35,8%); Cantabria (35,9%); La Rioja (36,4%); Aragón (36,9%); y Navarra (37,1%), y mayor en Canarias (50,2%); Baleares (48,7%); Cataluña (44,7%); C. de Madrid (44,0%) y País Vasco (43,2%). Finalmente, y en torno a la media nacional, se encuentran Galicia (39,3%); Castilla y León (39,6%) y Asturias (37,3%).

Respecto a las parejas con y sin hijos (como tipo de hogar familiar) de los jóvenes emancipados, se constata que existe una mayoría de los jóvenes emancipados españoles entre 16 y 34 años vive en pareja con hijos (48%) frente a los que viven en pareja sin hijos (46,1%). La manera en la que se distribuye el peso relativo de cada uno de estos dos tipos de pareja se reproduce en casi todas las Comunidades Autónomas, es decir, en la mayoría de las regiones españolas el porcentaje de parejas con hijos de los jóvenes emancipados es mayor al de parejas sin hijos, pero no obstante, es necesario recordar que (como se ha visto con anterioridad) en los hogares jóvenes, desde 2001 y al menos hasta 2011, descienden las parejas con hijos y sin embargo aumentan las parejas con hijos, confirmando así la tendencia de apertura en la realidad familiar de los jóvenes (Ayuso, 2010; Moreno *et al*, 2012).

Sea como fuere, las disparidades regionales son evidentes (tabla 42). Como no puede ser de otra manera, en aquellas Comunidades donde el porcentaje de jóvenes emancipados viviendo en pareja con hijos es más elevado, el peso relativo de las parejas sin hijos es menor. Por el contrario, cuando el porcentaje de jóvenes emancipados que viven en pareja y que tienen niños es más bajo, los jóvenes emancipados en pareja y sin hijos aumentan.

Tabla 42. Porcentaje de jóvenes emancipados según el tipo de hogar familiar (excepto monoparentales) con y sin hijos en las distintas Comunidades Autónomas. España, 2011.

	% parejas con hijos	% parejas sin hijos
Andalucía	54,4	38,2
Aragón	47,5	47,9
Asturias	44,6	49,3
Baleares	44,4	50,5
Canarias	45,3	44,1
Cantabria	49,7	44,2
Castilla y León	45,9	49,2
Castilla La Mancha	51,3	44,0
Cataluña	45,0	50,2
C. Valenciana	49,5	45,0
Extremadura	53,0	40,7
Galicia	48,2	45,6
C. De Madrid	42,3	52,5
Región de Murcia	55,4	38,7
Navarra	45,3	50,3
País Vasco	41,5	52,7
La Rioja	48,1	47,4
Ceuta y Melilla	61,6	29,3
TOTAL Nacional	48,0	46,1

Fuente: elaboración propia a partir de los microdatos del Censo 2011 (INE).

Son diversas las formas o tipos de convivencia de los jóvenes emancipados analizados por Comunidades Autónomas: Jóvenes emancipados en hogares unipersonales y multipersonales que no forman familia, como representantes de los hogares sin núcleo, y parejas de hecho y de derecho y parejas con o sin hijos como modos que constituyen los hogares con núcleo familiar. Ambas realidades (y aunque con un carácter diferencial respecto al conjunto de la población) están presentes en los hogares del colectivo juvenil, pero tal y como se ha visto en las páginas precedentes, la distribución geográfica de estos modos es dispar. De esta forma, en algunas regiones la presencia de jóvenes emancipados bajo determinados tipos de hogar es mayor y menor en otras. El análisis por Comunidades Autónomas de las características de los hogares de los jóvenes emancipados y de unos modos de convivencia concretos por separado, es obligatorio pero insuficiente. Es necesario, además, tener una visión conjunta y acabar desembocando en tipologías que engloben todas estas variables estudiadas. Una manera adecuada de conseguir esto que se está diciendo, es agrupar las formas de convivencia estudiadas en dos grupos: un primer grupo que se denominará ‘formas de convivencia más tradicionales’, constituido por las *parejas de derecho (matrimonio)* y por las *parejas con hijos*. El segundo, ‘formas de convivencia menos tradicionales’ y conformado por los *hogares unipersonales*, los *multipersonales que no forman familia*, *parejas de hecho (cohabitación)* y *parejas sin hijos*. El objetivo es que exista concordancia dentro de cada uno de las tipologías y

que a su vez las posiciones de las distintas regiones en un modelo sea contraria a la que ocupen en el otro, es decir, se espera encontrar que en aquellas Comunidades Autónomas en donde la presencia de jóvenes emancipados en las formas ‘más tradicionales’ sea mayor, su proporción o peso relativo en las formas ‘menos tradicionales’ sea menor y a la inversa.

La información necesaria para finalmente acabar desembocando en estas dos tipologías por Comunidades Autónomas la facilita las siguientes dos tablas. En la primera (tabla 43) aparece el porcentaje de jóvenes emancipados por regiones en las formas de convivencia que se han denominado ‘más tradicionales’. En la segunda (tabla 44), la distribución según las formas ‘menos tradicionales’. En ambas tablas, y para facilitar la interpretación, se han destacado en ***negrilla y cursiva*** aquellos porcentajes que son más elevados y en **rojo** los más bajos.

Tal y como puede apreciarse en la siguiente tabla, existen cinco Comunidades Autónomas donde el porcentaje de jóvenes emancipados viviendo bajo formas más comunes o tradicionales es claramente mayor: Ceuta y Melilla, Castilla La Mancha, Región de Murcia, Extremadura, Andalucía, La Rioja y Comunidad Valenciana.

Tabla 43. Porcentaje de jóvenes emancipados en hogares o formas de convivencia ‘más tradicionales’ en las distintas Comunidades Autónomas. España, 2011.

	% parejas de derecho (matrimonios)	% parejas con hijos
Andalucía	<i>60,1</i>	<i>54,4</i>
Aragón	58,5	47,5
Asturias	56,6	44,6
Baleares	46,2	44,4
Canarias	39,2	45,3
Cantabria	58,0	49,7
Castilla y León	55,6	45,9
Castilla La Mancha	<i>62,8</i>	<i>51,3</i>
Cataluña	50,6	45,0
C. Valenciana	58,7	49,5
Extremadura	<i>61,9</i>	<i>53,0</i>
Galicia	54,5	48,2
C. De Madrid	50,8	42,3
Región de Murcia	<i>61,7</i>	<i>55,4</i>
Navarra	58,6	45,3
País Vasco	50,9	41,5
La Rioja	59,2	48,1
Ceuta y Melilla	<i>70,2</i>	<i>61,6</i>
TOTAL Nacional	54,9	48,0

Fuente: elaboración propia a partir de los microdatos del Censo 2011 (INE).
En ***negrillas y cursiva*** los porcentajes más elevados y en **rojo** los más bajos

Además, y como se esperaba, es en estas regiones donde mayor es la presencia de jóvenes emancipados en parejas de derecho (matrimonios) y mayor también es el porcentaje de jóvenes conviviendo en pareja y con hijos. Por contra, en Canarias, Baleares, Cataluña,

Comunidad de Madrid, País Vasco y en cierta medida Asturias, el porcentaje de jóvenes emancipados en parejas de derecho y en parejas con hijos es menor. El resto de comunidades (Aragón, Cantabria, Castilla y León, Galicia y Navarra) se puede afirmar que se sitúan en un modelo medio, es decir, en torno a la media (por arriba y por abajo) para el conjunto del país al menos en una de las dos formas ‘más tradicionales’ de convivencia.

Ahora bien, los resultados de esta tabla (coherentes con lo que se esperaba encontrar en cuanto a ciertos patrones) deben ser contrastados con la información que proporciona la siguiente acerca de las formas ‘menos tradicionales’, esperando encontrar que allí donde los modos ‘más tradicionales’ estén más extendidos, la presencia de jóvenes emancipados en los tipos ‘menos tradicionales’ se menor y a la inversa, si las maneras de convivir más comunes o tradicionales son menores, son mayores las no tan comunes o menos tradicionales.

Tabla 44. Porcentaje de jóvenes emancipados en hogares o formas de convivencia ‘menos tradicionales’ en las distintas Comunidades Autónomas. España, 2011.

	% jóvenes emancipados en hogares unipersonales	% cohabitación o parejas de hecho (ambos solteros y otro tipo)	% parejas sin hijos	% jóvenes emancipados en hogares multipersonales
Andalucía	11,7	32,5	38,2	2,8
Aragón	13,6	36,9	47,9	4,8
Asturias	17,6	37,3	49,3	2,4
Baleares	11,4	48,7	50,5	6,2
Canarias	12,6	50,2	44,1	3,4
Cantabria	17,5	35,9	44,2	2,2
Castilla y León	15,6	39,6	49,2	3,9
Castilla La Mancha	11,7	32,5	44,0	2,5
Cataluña	11,2	44,7	50,2	5,5
C. Valenciana	14,3	35,8	45,0	2,9
Extremadura	14,6	32,2	40,7	2,1
Galicia	13,5	39,3	45,6	3,3
C. De Madrid	12,2	44,0	52,5	6,2
Región de Murcia	9,3	32,4	38,7	3,2
Navarra	13,1	37,1	50,3	4,6
País Vasco	15,5	43,2	52,7	5,9
La Rioja	16,6	36,4	47,4	2,5
Ceuta y Melilla	6,5	20,6	29,3	4,2
TOTAL Nacional	12,6	39,2	46,1	4,2

Fuente: elaboración propia a partir de los microdatos del Censo 2011 (INE).

En **negritas y cursiva** los porcentajes más elevados y en **rojo** los más bajos.

Efectivamente, se puede comprobar que es precisamente en aquellas regiones donde los tipos ‘más tradicionales’ estaban más presentes, donde el porcentaje de jóvenes emancipados conviviendo bajo formas ‘menos tradicionales’ es menor. Así, y si atendemos a los datos que proporciona la tabla anterior, en Ceuta y Melilla, Región de Murcia, Extremadura, Castilla La Mancha, Comunidad Valenciana y Andalucía, la presencia de jóvenes de 16 a 34 años en

hogares unipersonales, emancipados como parejas de hecho y parejas sin hijos y en hogares multipersonales que no forman familia, es menos intensa. Mientras, en País Vasco; Comunidad de Madrid; Cataluña y Baleares sucede más bien al contrario, esto es, en estas Comunidades Autónomas la proporción de jóvenes emancipados en hogares ‘menos tradicionales’ es mayor a la par que su peso relativo en parejas de derecho y parejas con hijos es menor.

Dicho esto, y según datos del Censo de Población y Viviendas de 2011, es posible desembocar en unas tipologías por Comunidades Autónomas que no hacen sino reflejar la geografía diferencial de los tipos, modos o formas de convivencia de los jóvenes emancipados en España (tabla 45).

Tabla 45. Clasificación de las Comunidades Autónomas según tipos de hogar o formas de convivencia de los jóvenes emancipados. España, 2011.

COMUNIDAD AUTÓNOMA	TIPOLOGÍAS
Ceuta y Melilla	mayor presencia de jóvenes en formas de convivencia 'más tradicionales' y menor en los modos 'menos tradicionales' (respecto a la media nacional).
Castilla La Mancha	
Región de Murcia	
Extremadura	
Andalucía	
La Rioja	
Comunidad Valenciana	menor presencia de jóvenes en formas de convivencia 'más tradicionales' y mayor en los modos 'menos tradicionales' (respecto a la media nacional).
Baleares	
Cataluña	
Comunidad de Madrid	
País Vasco	entre ambas tipologías (valores entorno a la media nacional)
Aragón	
Asturias	
Canarias	
Cantabria	
Castilla y León	
Galicia	
Navarra	

Fuente: elaboración propia a partir de los microdatos del Censo 2011 (INE).

Es cierto que nuestro país ocupa un lugar específico en las clasificaciones europeas, y debido a un conjunto de características presentes en la población en general y en el colectivo juvenil en particular, se sitúa, junto a otros países, en el denominado modelo sur-europeo o modelo mediterráneo. Aun siendo esto cierto, los jóvenes españoles cuando abandonan el hogar familiar y constituyen un hogar propio, no lo hacen bajo las mismas formas y de manera homogénea en todo el territorio nacional. Al contrario, la distribución por Comunidades Autónomas del porcentaje de emancipados según tipos de hogar o modos de convivencia evidencia la existencia de varias tipologías distintas entre sí y con coherencia interna en su

composición. De esta manera, las Comunidades de Castilla La Mancha, Región de Murcia, Extremadura, Andalucía, La Rioja, C. Valenciana y las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla corresponden a una primera tipología caracterizada (y en comparación con el total nacional) por la mayor presencia de jóvenes emancipados en formas ‘más tradicionales’ (% en parejas de derecho y % en parejas con hijos) y menor en los modos ‘menos tradicionales’ (% en hogares unipersonales, multipersonales, parejas de hecho y parejas sin hijos). Por su parte, Baleares, Cataluña, C. de Madrid y País Vasco se ubican en aquella tipología en la que el porcentaje de jóvenes emancipados en los tipos de hogar ‘más tradicionales’ es menor y en cambio es mayor en las ‘menos tradicionales’. Finalmente, regiones como Aragón, Asturias, Canarias, Cantabria, Castilla y León, Galicia y Navarra se encontrarían situadas entre las dos tipología anteriores, en un tercer modelo con valores en torno a la media nacional.

La descripción y análisis de los tipos de hogar y formas de convivencia de los jóvenes emancipados (y su distribución geográfica) es fundamental en la comprensión del proceso de emancipación residencial, objeto de estudio de esta tesis. Como proceso, la emancipación residencial (el concepto y su operacionalización) está definida y depende de un conjunto de dimensiones que interactúan y se relacionan entre sí. Así, la emancipación residencial está protagonizada por un colectivo, el juvenil, que presenta unas características demográficas y socioeconómicas concretas que lo distancian de la población tomada en su conjunto. No obstante, dentro de los jóvenes existe cierta heterogeneidad que se ve reflejada en pautas territoriales de emancipación diferenciales. Partiendo de esta diversidad geográfica, el estudio del proceso de emancipación residencial comienza (ha sido definido) con el análisis de las características demográficas y socioeconómicas de los jóvenes, ya que éstas influyen en las tasas de emancipación. Efectivamente, y tras el estudio de la ‘condición’ juvenil mediante una serie de variables, el siguiente paso consistió en la exposición de las tasas de emancipación (como indicador de intensidad) o del porcentaje de jóvenes emancipados, para el total de jóvenes de 16 a 34 años y por grupos edad, relacionando además, el estado de la emancipación con todas esas variables demográficas y socioeconómicas estudiadas en un primer momento. Pero una vez que los jóvenes están emancipados (con mayor o menor intensidad en función de la Comunidad Autónoma de residencia), ¿bajo qué formas lo hacen? Esta pregunta no hace sino introducir otra dimensión fundamental del proceso y concepto de ‘emancipación residencial’, a saber: las características de los hogares de los jóvenes emancipados, su tamaño medio, su composición y estructura. Unos hogares (el de los jóvenes) y formas de convivencia cuya naturaleza difiere de la que presentan el total de hogares. Además, y como se ha comprobado, nuevamente se pueden establecer diferentes tipologías según regiones.

Realizada esta tarea, es momento de dar otro paso más allá en la definición y comprensión del concepto central de la presente investigación. Ciertamente, los tipos de hogar y modos de convivencia de los jóvenes emancipados se crean y se desarrollan necesariamente en un espacio físico. Este espacio físico donde se desarrollan las relaciones familiares (y no familiares) es la vivienda. La vivienda se convierte de esta forma en el elemento clave del tipo de emancipación que se está intentando comprender: la ‘emancipación residencial’.

3.4. La forma de residir en la vivienda: el régimen de tenencia de los jóvenes emancipados.

El régimen de tenencia bajo el que residen los jóvenes emancipados en la vivienda es el siguiente indicador que se utilizará y analizará en el proceso de emancipación residencial. Desde un punto de vista cuantitativo, esta variable se utilizará como un indicador aproximado de demanda o, si se prefiere, como un indicador de las preferencias de los jóvenes emancipados en cuanto al régimen de tenencia. Esto es clave, ya que en el siguiente capítulo (capítulo 5) la demanda entrará en conexión con la oferta, o si se prefiere, se tratará de evidenciar cómo la oferta influye en la demanda.

A la hora de hablar del régimen de tenencia se parte de la comparativa fundamental que debe hacerse entre la propiedad y el alquiler, por considerarse las dos opciones alternativas más importantes y de mayor peso en la población española, tanto en la población tomada en su conjunto como en la población joven. Pero aun siendo esto cierto, nuevamente la población joven (de 16 a 34 años) muestra un comportamiento residencial (en cuanto al régimen de tenencia se refiere) diferente al total de la población.

Tabla 46. Total de personas y jóvenes emancipados residiendo en viviendas según régimen de tenencia. España, 2001 y 2011.

	total personas		Evolución (términos relativos)	jóvenes emancipados		Evolución (términos relativos)
	2001%	2011%		2001%	2011%	
En propiedad	82,8	79,0	-4,6	74,3	60,2	-19,0
alquiler	10,9	13,7	25,7	16,3	31,4	92,6
Cedida gratis	2,5	2,2	-12,0	5,1	3,4	-33,3
Otra forma	3,8	5,1	34,2	4,3	5,0	16,3
TOTAL	100	100		100	100	

Fuente: elaboración propia a partir de los microdatos de los Censos de 2001 y 2011 (INE).

Vivimos en país de propietarios, la mayoría de la población española vive en casas que son de su propiedad. Pero dentro de esta concepción analítica, el primer hecho evidente que debemos subrayar es el de la menor proporción de jóvenes emancipados viviendo en propiedad (y la mayor ‘inclinación’ hacia el alquiler) con respecto al que se presenta para el total de la población, tanto en 2001 como en 2011 (ver tabla 46). Es un colectivo que dado el

ciclo del hogar en el que se encuentran, mayor incertidumbre e inseguridad laboral, son más proclives a la movilidad residencial, y por tanto, el alquiler les parece más adecuado en comparación con el conjunto de la población (Cortes, 1995; Leal, 2004a). Así lo expresan algunos de los participantes de los grupos de discusión, en especial aquellos emancipados que residen en alquiler, aunque esta percepción también está presente en algún emancipado que habita su vivienda en propiedad:

“(...) muchísimo mejor, sí, eso creo, en función de las necesidades te vas a tener que estar moviendo y demás, y creo que el alquiler es más adecuado para estas edades, no te limita” (Hombre, 30 años, trabaja-jornada completa-emancipado en alquiler. Bilbao)

“Yo, cuando salga de casa de mis padres, seguro que me decido por el alquiler. No me quiero atar a nada” (mujer, 28 años, estudia y trabaja a tiempo parcial, no emancipada, Barcelona).

“(...) pero vamos, yo lo de la hipoteca, por ejemplo, nunca me lo habría planteado, yo el trabajo que tenía que era de ir de un lado para otro y el trabajo que tendré en cuanto encuentre algo será lo mismo de ir de un lado para otro, yo ahora estoy en Madrid, mañana no sé dónde estoy” (mujer, 26 años, trabaja, emancipada en alquiler, comparte piso, Madrid).

“Lo cierto es que yo en la actualidad vivo en una casa mía, de mi propiedad, bueno...la estoy pagando, entonces es del Banco, y...(hace una exclamación) ¡Ufff lo que me queda por pagar! Que yo no sé cuándo terminaré y como terminará todo esto. Claro, cuando yo me metí en una hipoteca, las cosas eran más fáciles, las condiciones..., pero bueno, si yo tuviera que irme de casa de mis padres ahora, yo me metía seguro en alquiler, aunque no sea muy barato, me da igual, porque es mucho más cómodo, es más flexible, creo que es más adecuado para los jóvenes. No sé, esa es mi opinión” (hombre, 32 años, trabajador en paro, emancipado en propiedad, sin pareja, Sevilla).

“Si si, yo vivo en alquiler y no te creas que me apetece mucho la propiedad...además, como están las cosas...Yo creo que alquiler para mí es ideal, bueno así lo pienso para todos nosotros, para los jóvenes. Es más adecuado, y como decía otro compañero antes, es más flexible y te permite una capacidad de maniobra que con la propiedad no puedes” (hombre, 30 años, trabaja a tiempo parcial y estudia, emancipado en alquiler, en pareja, Valencia).

“(...) es que las hipotecas son terroríficas, al fin y al cabo el alquiler siempre te puedes echar atrás, la hipoteca...Si la cosa va mal el alquiler siempre te puedes ir a casa de tus padres pero la hipoteca es terrorífica. El alquiler es más flexible” (hombre, 31 años, trabaja a jornada completa, emancipado en alquiler, en pareja, Zaragoza).

Además, los datos en evolución de la tabla anterior son interesantes, ya que si bien es cierto que la propiedad disminuye y el régimen en alquiler aumenta para los dos colectivos comparados, en los jóvenes emancipados el cambio (expresado en términos relativos) es más intenso. Al endurecimiento de las condiciones crediticias ofrecidas por los bancos en la concesión de una hipoteca, al contexto de mayor inestabilidad laboral y alto desempleo juvenil, se le suma, además, la percepción de una mayor inseguridad y de riesgo ante posibles impagos, lo que les llevaría a acceder en mayor medida al alquiler, y no debido a esfuerzos de

acceso mucho menores para este régimen de tenencia (como se tendrá ocasión de ver) sino debido a que éste representa una forma de tenencia más flexible ante determinadas coyunturas. Cuestión claramente reflejada en todos los grupos:

“Yo creo que la situación también para una persona de 30 años, que es lo que manejamos hoy, es alquiler. Esto, la falta de estabilidad, de trabajo, ahora es el momento de alquilar” (hombre, 31 años, trabaja, emancipado, alquiler, Barcelona).

“...al final si te vas a enganchar los dedos ya... no, pero tienes que tener dinero y... ¿Quién tiene dinero ahora? Y yo no -se ríe- No sé... ¿Comprar un piso? Creo que ningún banco me va a querer como cliente durante mucho tiempo, ya veremos. Además, con lo que está pasando ahora, con todos los desahucios que hay...es que te quitan la casa y a ver a dónde vas” (mujer, 29 años, parada y estudiando, no emancipada, Bilbao).

“Yo pienso que ahora, tal y como están las cosas, el arriesgarte a no poder pagar la hipoteca y que te echen a la calle...el alquiler, el alquilar. Creo que está cambiando la concepción. El alquiler se consideraba un dinero tirado a la basura, pero ahora, es lo preferible y también lo asumible y esto está haciendo cambiar la perspectiva ¿no? Además, están las cosas muy complicadas. No hay trabajo fijo, y si lo hay es con muy malas condiciones, y, claro, los bancos ya no conceden nada. Y te tienes que mover...no sé, el alquiler no está mal ahora” (hombre, 29 años, trabaja a jornada completa, emancipado en alquiler, sin pareja, Madrid).

“(...) los bancos con un sueldo bien que mi hermana es enfermera, con un sueldo bien y los bancos, vamos... nada de nada, no sueltan ahora, o sea, que ya no es el problema solo que no tengas trabajo encima que si lo tienes, tienes que estar bastante bien colocado para poder plantearte alguna inversión y vamos, y comprar ahora mismo creo que es impensable totalmente. Y el alquiler ahora es una buena opción” (mujer, 27 años, parada y estudiando, no emancipada, Sevilla);

“primero que te concedan una hipoteca, que ahora no es nada fácil. Y luego que puedas mantener esa hipoteca, pues como pierdas el trabajo o te echen...a ver como pagas la vivienda” (hombre, 28 años no emancipado, becario de doctorado, Valencia).

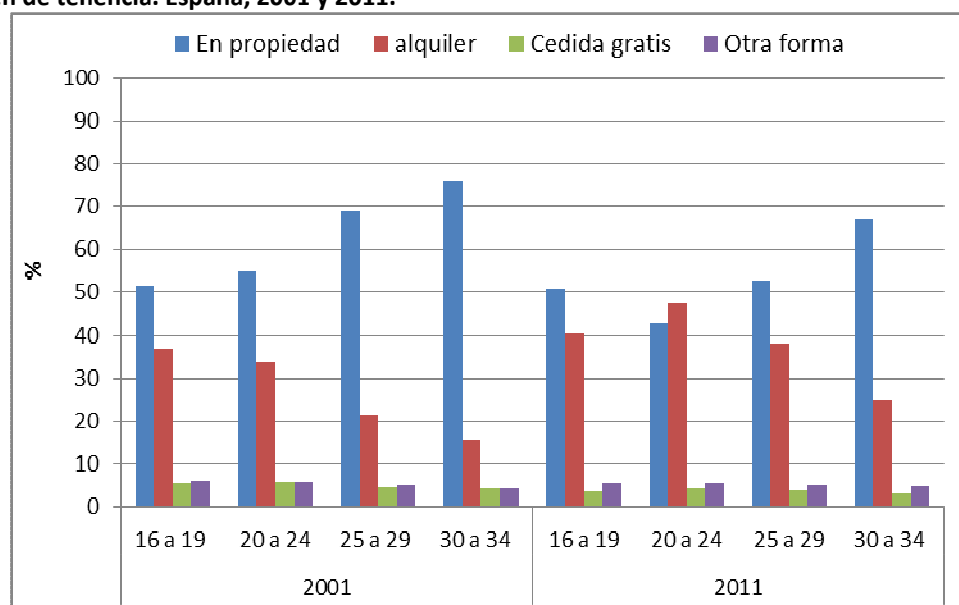
“(...) es decir, que la idea de comprar un piso para mí en este momento queda muy lejos, en cuanto me emancipe. Lo que nunca haría yo es hipotecarme, básicamente como están las cosas, o sea, la gente compra un piso que valía X y hora vale pues la mitad y han de pagar lo mismo, pues no sé, yo no me... yo no quiero, tal y como están las cosas es que es impensable. Yo no quiero arriesgarme, prefiero alquilar” (hombre, 27 años, trabaja a tiempo parcial y estudia, no emancipado, Zaragoza).

En base a estas evoluciones, se puede afirmar que tiene lugar cierto cambio del comportamiento residencial de los hogares de la población española en relación al régimen de tenencia. Un cambio que, además, es más palpable en el colectivo juvenil. Puede por tanto, que la actual coyuntura económica tenga ciertos efectos en las formas en las que los jóvenes residen en sus viviendas, y que el aumento tan significativo del acceso a la vivienda en alquiler por parte de los jóvenes pudiera ser un reflejo del ‘miedo’ que genera el fuerte aumento del número de desahucios en nuestro país en los últimos años y el clima generado por ellos. Todo

este contexto produciría un ambiente entre los jóvenes de inestabilidad y riesgo aún mayor si cabe.

El régimen de tenencia en alquiler es una forma de habitar la vivienda más extendida en los jóvenes que en la población tomada en su conjunto, tal y como se acaba de ver. No obstante, la variación que existe en el régimen de tenencia de los jóvenes emancipados según grupos de edad es evidente. En este sentido, ¿el aumento en el régimen de tenencia en alquiler tiene lugar en todas y cada una de las cohortes de edad de los jóvenes emancipados que aquí se están estudiando, o más bien es un cambio atribuible a ciertos grupos específicos?

Gráfico 37. Evolución de los Jóvenes emancipados residiendo en viviendas (%) por grupos edad según régimen de tenencia. España, 2001 y 2011.



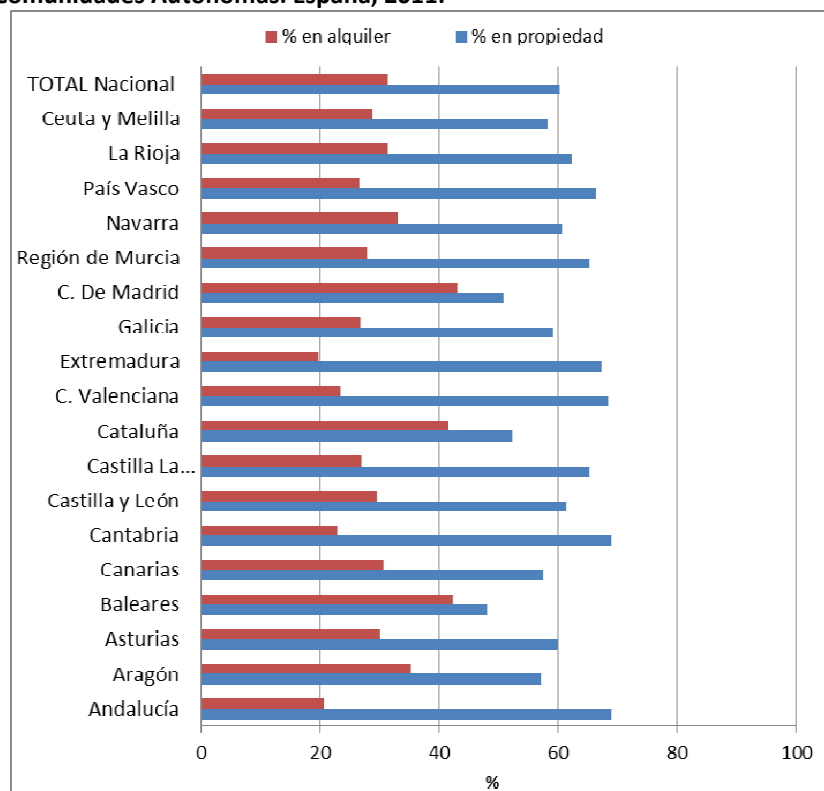
Fuente: elaboración propia a partir de los microdatos de los Censos de 2001 y 2011 (INE).

El gráfico 37, en primer lugar, confirma un hecho evidente: tanto en el año 2001 como en 2011, el régimen de tenencia de los jóvenes emancipados varía o depende de la edad. De esta forma, a medida que aumenta el grupo de edad, se incrementa el porcentaje de emancipados jóvenes residiendo en propiedad. Paralelamente, existe mayor proporción de jóvenes viviendo en régimen de alquiler cuanto menor es la edad. En segundo lugar, y en evolución, se constata en todos los grupos de edad lo observado en el conjunto del colectivo: en el último periodo inter-censal, e independientemente del grupo de edad, se produce un descenso del número de jóvenes emancipados que residen en su propia vivienda y el aumento del número de ellos que lo hacen en alquiler.

El aumento de la proporción de jóvenes emancipados que residen en alquiler y el consiguiente descenso que los que viven en una vivienda en propiedad, es común a todo el territorio español. La intensidad del cambio varía según las regiones españolas y depende, como se ha comprobado en el estudio de la evolución por Comunidades Autónomas de otros indicadores,

del valor en el año de partida (2001). Sea como fuere, y considerando que ahora no interesa detenernos en los incrementos relativos registrados en todas y cada una de las comunidades españolas, a continuación se indagará en las diferencias territoriales que puedan existir. Para ello, solo será necesaria una ‘fotografía’ de un momento determinado en el tiempo, y ese momento en el tiempo es el año 2011, año del último Censo de Población y Viviendas (gráfico 38).

Gráfico 38. Porcentaje de Jóvenes emancipados residiendo en viviendas según régimen de tenencia en las distintas Comunidades Autónomas. España, 2011.



Fuente: elaboración propia a partir de los microdatos del Censo 2011 (INE).

Hay que recordar por otra parte, que el indicador que se va a comparar por Comunidades Autónomas tiene que ver con el lado de la demanda, ya que no se está analizando (de momento) el stock de vivienda (viviendas principales según régimen de tenencia, y que son el resultado del Sistema de Provisión de Vivienda), sino más bien el número de personas jóvenes emancipadas según el régimen de tenencia (que en un principio representan las preferencias, en cuanto al régimen de tenencia, de los jóvenes que han abandonado el hogar familiar).

Como se observa en el gráfico 38, evidentemente allí donde el porcentaje de jóvenes emancipados que habitan las viviendas en propiedad es más elevado, la presencia en régimen de alquiler es más baja y a la inversa, en las regiones españolas con mayor presencia de jóvenes emancipados residiendo en alquiler, la proporción de propietarios es menor. Los contrastes territoriales son evidentes. Las distintas formas del régimen de tenencia de los jóvenes emancipados no se reparten de manera homogénea en el territorio español, al

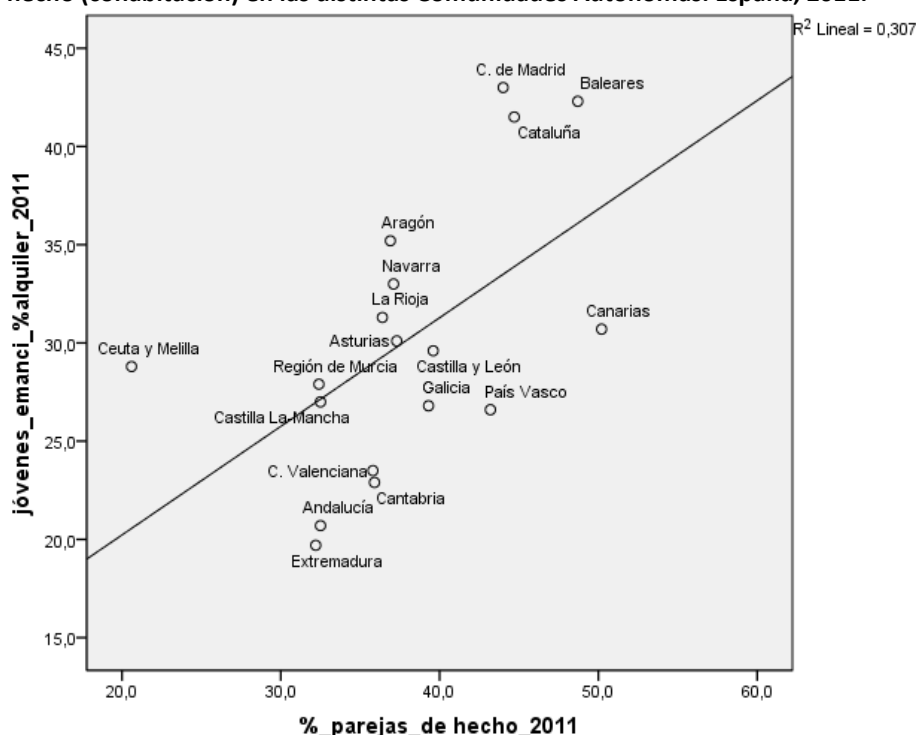
contrario, existen diferencias en torno a diez puntos porcentuales entre unas regiones y otras. Es cierto que el régimen de tenencia en propiedad en los jóvenes emancipados es el más extendido en todas y cada una de la Comunidades Autónomas, pero también lo es que en otras regiones el peso relativo de jóvenes en alquiler cerca está de igualar la proporción de los que residen en una vivienda en propiedad. Así sucede en Baleares, Comunidad de Madrid o Cataluña.

Pero ¿cuál podría ser una primera explicación de estas disparidades regionales? Dado que en este punto de la investigación (y en la construcción y análisis del proceso de ‘emancipación residencial’) los jóvenes ya se encuentran emancipados, y puesto que lo que se está estudiando en estas páginas del capítulo cuarto es la forma bajo la que se emancipan los jóvenes, quizá se deba poner en relación sus modos de convivencia con sus regímenes de tenencia de la vivienda. De esta manera puede que comencemos a comprender el porqué de las diferentes magnitudes en las distintas Comunidades Autónomas. Partiendo de la hipótesis de que el régimen de tenencia de los jóvenes emancipados depende o varía según la forma de convivencia, en las tablas 2, 3 y 4 de Anexo III se puede confirmar que en aquellas formas de convivencia de los jóvenes emancipados que con anterioridad se han denominado ‘menos tradicionales’, el régimen de tenencia en alquiler es más elevado y el porcentaje de jóvenes emancipados residiendo en propiedad es más reducido (en comparación con las formas de convivencia ‘más tradicionales’). Al contrario, en los modos de convivencia ‘más tradicionales’ la proporción de jóvenes emancipados viviendo en propiedad es más elevada y la de los jóvenes residiendo en alquiler más reducida. Veamos más detenidamente algunos datos al respecto.

En las ‘parejas sin hijos’ (tabla 2 de Anexo III), en las ‘parejas de hecho’ (tabla 3 de Anexo III); en los hogares ‘unipersonales’ y en los ‘multipersonales que no forman familia’ (tabla 4 de Anexo III) el porcentaje de los jóvenes emancipados bajo estos tipo de convivencia y que residen en alquiler es del 31,4%, 36,4%, 28,2% y 66,8% respectivamente. En cambio en las ‘parejas con hijos’ (tabla 2 de Anexo III) y en las ‘parejas de derecho’ que están casadas (tabla 3 de Anexo III) la presencia del alquiler en jóvenes emancipados es menor (26,6% y 23,6% respectivamente) y mayor la proporción de los jóvenes que ‘optan’ por residir en una vivienda en propiedad (66,1% en el caso de ‘parejas con hijos’ y 69,5% para las ‘parejas de derecho’).

La relación, estadísticamente significativa (ver notas metodológicas de las tablas 2, 3 y 4 de Anexo III), entre el régimen de tenencia de los jóvenes emancipados y sus formas de convivencia puede explicar en parte las diferencias por regiones del régimen de tenencia de los jóvenes emancipados.

Gráfico 39. Porcentaje de Jóvenes emancipados residiendo en viviendas en alquiler y porcentaje de parejas de hecho (cohabitación) en las distintas Comunidades Autónomas. España, 2011.



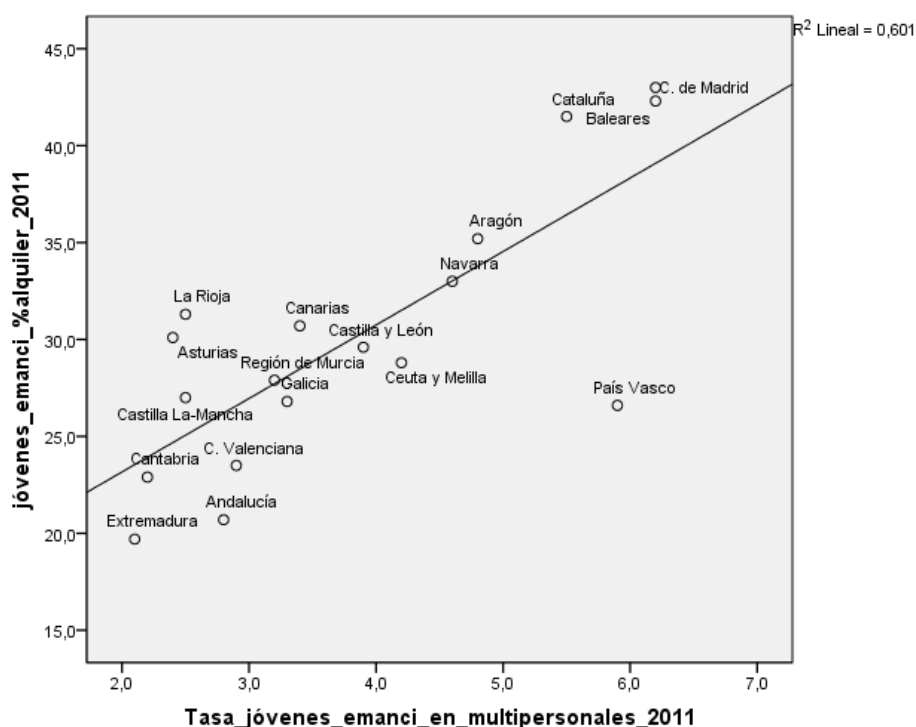
Fuente: elaboración propia a partir de los microdatos del Censo 2011 (INE).

Nota metodológica: El valor de R (0,554) y R^2 (0,31) son significativos para $p < 0,05$. Ecuación resultante: $Y = 9,172 + 0,553 (\% \text{ parejas_de hecho}_{2011})$.

Para entender los contrastes por Comunidades Autónomas, se han realizado dos tipos regresiones lineales simples en el que se relacionan, en primer lugar, el régimen de tenencia en alquiler de los jóvenes emancipados (como variable dependiente) y las formas de convivencia menos tradicionales como variables independientes y, en segundo lugar, el régimen de tenencia en propiedad (como variable dependiente) y los modos o tipos de hogar más tradicionales como independientes.

Como se observa en los gráficos 39 y 40, el porcentaje de jóvenes viviendo en alquiler en cada una de las Comunidades Autónomas puede ser explicado (relaciones significativas, pero con R^2 no excesivamente elevados) por formas de convivencia 'menos tradicionales'.

Gráfico 40. Porcentaje de Jóvenes emancipados residiendo en viviendas en alquiler y porcentaje de jóvenes emancipados en hogares multipersonales en las distintas Comunidades Autónomas. España, 2011.



Fuente: elaboración propia a partir de los microdatos del Censo 2011 (INE).

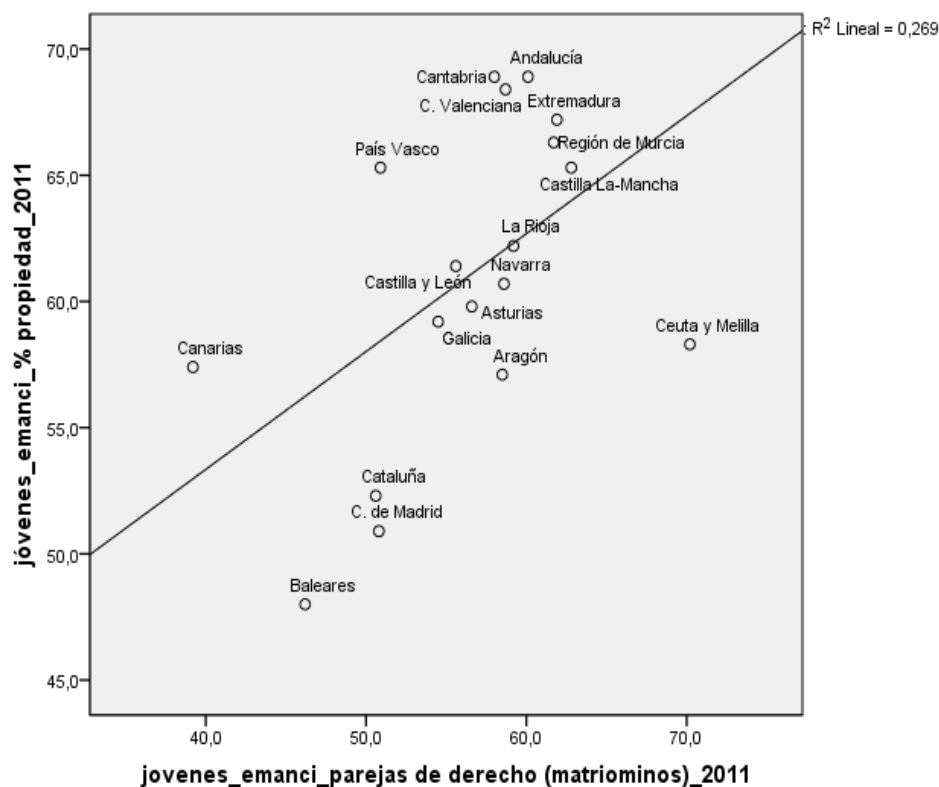
Nota metodológica: El valor de R (0,775) y R^2 (0,601) son significativos para $p < 0,05$. Ecuación resultante: $Y = 15,587 + 3,791 (\text{tasa_jóvenes_emanci_en_multipersonales_2011})$.

Así, a medida que aumentan las parejas de hecho (cohabitación) (gráfico 39) y jóvenes emancipados en hogares multipersonales en la regiones (gráfico 40), aumenta el porcentaje de jóvenes emancipados residiendo en alquiler. En Baleares, Cataluña o Comunidad de Madrid, mayor es la proporción de jóvenes emancipados en 'parejas de hecho' y en 'multipersonales' y mayor es la presencia del alquiler en estos jóvenes (esta relación lineal positiva también se da entre 'alquiler' y 'parejas sin hijos', aunque en este caso la fuerza de la relación es menor, como se puede apreciar en gráfico de dispersión 3 de Anexo III).

Por el contrario, en Extremadura, Andalucía o Cantabria, como el porcentaje del colectivo bajo estas formas de convivencia es menor, menor también es la tasa o porcentaje de jóvenes emancipados residiendo en alquiler.

El régimen de tenencia en propiedad de los jóvenes emancipados en cada una de las Comunidades Autónomas parece guardar también cierta relación con determinados modos de convivencia (gráfico 41 y gráfico 4 de Anexo III).

Gráfico 41. Porcentaje de Jóvenes emancipados residiendo en viviendas en propiedad y porcentaje de jóvenes emancipados en parejas de derecho (matrimonios) en las distintas Comunidades Autónomas. España, 2011.



Fuente: elaboración propia a partir de los microdatos del Censo 2011 (INE).

Nota metodológica: El valor de R (0,518) y R^2 (0,269) son significativos para $p < 0,05$. Ecuación resultante: $Y = 34,666 + 0,467 (\text{jóvenes_emanci_parejas de derecho_2011})$.

Aun no siendo las relaciones muy fuertes (R^2 no muy elevados), estas son de tipo positivo. De esta forma y si atendemos al anterior gráfico, se puede afirmar que a medida que aumenta la presencia de jóvenes emancipados en parejas de derecho (matrimonios), aumenta el porcentaje de jóvenes residiendo en una vivienda en propiedad. Según este modelo (establecido para el año 2011), en Andalucía, Extremadura, Región de Murcia y Castilla La Mancha, el porcentaje de jóvenes viviendo en propiedad sería mayor debido a la mayor extensión, en estas regiones, de parejas de derecho (matrimonios) entre los jóvenes emancipados. Sin embargo en Canarias, Madrid, Cataluña o Baleares, la menor presencia de esta forma de convivencia incidiría en la menor proporción de jóvenes que habitan sus viviendas en régimen de propiedad.

Es lógico que el régimen de tenencia de los jóvenes emancipados (como indicador de demanda) esté influido por los modos o formas de convivencia del colectivo, y que las diferencias territoriales de los regímenes de tenencia de los jóvenes emancipados puedan explicarse en parte por las disparidades regionales que a su vez existen en dichos modos de convivencia. No obstante, son relaciones (regímenes de tenencia y formas de convivencia) que aun siendo significativas en su conjunto, están lejos de ser óptimas. Dicho de otra manera,

parte del comportamiento del régimen de tenencia en alquiler y en propiedad de los jóvenes emancipados en cada una de las Comunidades Autónomas está explicado por los tipos de hogar, pero aun así, y si lo expresamos en términos estadísticos, una proporción o porcentaje de la varianza nada despreciable de la variable 'régimen de tenencia' no está explicada por el tipo de relaciones en el hogar. Estas últimas son necesarias para explicar la forma que tienen los jóvenes de residir en la vivienda, pero son insuficientes.

Si prestamos atención nuevamente a los gráficos de dispersión 39, 40 y 41, existen casos atípicos, Comunidades Autónomas cuyos valores no se ajustan a la recta de regresión y en las que la relación entre ambas dimensiones o no se cumple o al menos no es clara. Esto, evidentemente, nos obliga a seguir indagando en los factores que estarían explicando la forma que tienen los jóvenes de habitar la vivienda una vez que abandonan el hogar familiar y se emancipan residencialmente y mantener las hipótesis de investigación que sostiene que el régimen de tenencia de los jóvenes emancipados (como indicador de demanda) está condicionado por la oferta y de las características del stock residencial que existe en un lugar y en un momento determinado. Unas características que, a su vez, son el resultado del Mercado y de la Política de Vivienda.

Además, aunque los modos o formas de convivencia aunque puedan actuar como variables independientes (que sí que lo hacen), en este trabajo se entienden como variables dependientes que pueden verse influidas por el Sistema de Vivienda. Siendo conscientes (tal y como se ha visto) que las formas bajo las que se emancipan los jóvenes varían según los grupos de edad del colectivo juvenil (y que son acordes con una etapa concreta del ciclo del hogar), la tesis que se defiende es que tanto los modos de convivencia, así como el porcentaje de jóvenes emancipados según régimen de tenencia (como indicador de demanda), dependen de la oferta y de las características del stock residencial. Un stock, que en cualquier caso, es el resultado del Sistema de Provisión Residencial, compuesto este último por el Mercado de la Vivienda y la Política de Vivienda. Al estudio de estos dos componentes (componentes económicos y políticos de la vivienda) y su influencia en los procesos de emancipación residencial, está dedicado el siguiente capítulo.

CAPÍTULO 4: LA DUALIZACIÓN DEL SISTEMA DE
PROVISIÓN RESIDENCIAL ESPAÑOL:
SIMILITUDES Y SINGULARIDADES DEL MODELO
POR CCAA Y SU INFLUENCIA EN LA
EMANCIPACIÓN RESIDENCIAL.

Introducción.

La vivienda es un derecho al que todo ciudadano, según mandato constitucional, debería poder acceder y así satisfacer una necesidad social básica que es imprescindible para que cualquier persona se desarrolle dentro de una determinada sociedad. La manera de garantizar que todo individuo u hogar tenga un lugar en el que residir y llevar a cabo sus proyectos vitales no ha seguido un mismo patrón con el devenir de los años ni es homogénea en todas las sociedades occidentales. Al contrario, y para el caso europeo, la forma de proveer de este bien varía según el país, lo que da lugar a Sistemas de Provisión de Vivienda diferenciados en el que se conjugan e interactúan elementos políticos, económicos y sociales inmersos en contextos específicos. Mientras que en ciertos países del centro y del norte de Europa existe una concepción más política a la hora de resolver las necesidades residenciales de sus habitantes, con un sistema público más extendido y con mayor tradición, en las sociedades meridionales del continente el sistema de provisión se organiza en su mayoría en base a los mecanismos que establece el mercado, tal es el caso de España. Efectivamente en nuestro país, la vivienda se organiza mayoritariamente a través del mercado, quedando el Estado relegado a un segundo lugar y supeditado a las normas del primero. Así, en estas sociedades del sur, como España, la vivienda es entendida como una mercancía, es un bien que se produce y que se consume, demandado y ofertado dentro de una lógica que conecta a individuos y hogares con los agentes encargados de proveer de este bien a la sociedad. La preponderancia de esta visión y el predominio de los elementos económicos dan lugar a situaciones de monopolio y a un mercado de vivienda muy especializado que genera un stock con unas características de sobra conocidas. Al estudio de los elementos económicos, del Mercado de la vivienda (de las características y condiciones del stock generadas por él está dedicado el epígrafe 4.2 del presente capítulo.

Esta manera de entender la vivienda ha generado una sobreproducción que ha desembocado en un parque residencial que ha crecido a un ritmo mayor que el experimentado por la población, lo que por otra parte no ha significado necesariamente la satisfacción de las necesidades residenciales. Estas viviendas en su mayoría son libres, no sujetas a intervención pública, y mientras este tipo de promoción ha aumentado en las últimas décadas, la vivienda de protección oficial ha ido disminuyendo progresivamente con el paso de los años, apenas superando el 10% del total de viviendas iniciadas y terminadas en nuestro país desde comienzos de los 2000 hasta la actualidad. El crecimiento de la vivienda libre no siempre ha estado destinado a resolver la demanda básica de vivienda, sino que en muchas ocasiones se ha dirigido a dar respuesta a unas necesidades que nadan tienen que ver con la función social que debiera cumplir este bien necesario, lo que se ha traducido en incrementos considerables de viviendas secundarias. Esto, sin duda, es uno de los elementos diferenciadores del parque

residencial español: la elevada proporción de vivienda no principal o desocupada gran parte del año. Este modelo de crecimiento (la construcción de vivienda como motor de la economía) ha generado, por otra parte, una subida desorbitada de los precios debido, no tanto a factores objetivos como pudieran ser el aumento de las rentas de los hogares, el incremento real del valor de la vivienda y de los costes de construcción, sino más bien a la capitalización de los beneficios obtenidos por el sector inmobiliario. El resultado de ello han sido esfuerzos de acceso a la vivienda excesivos y que han dejado fuera del mercado residencial a ciertos colectivos, como es el de jóvenes, que para la lógica mercantil (ahora más que nunca) no forman parte de una demanda solvente. Se genera de esta manera una auténtica crisis para los jóvenes en el acceso a la vivienda. Pero es una crisis nada novedosa, pues la mayor vulnerabilidad de residencial de los jóvenes españoles puede entenderse como endémica a nuestro sistema de provisión de vivienda y que el actual contexto socioeconómico no ha hecho más que agudizar.

A su vez, la propiedad de la vivienda es el régimen de tenencia mayoritario en España, y he aquí otra de las características fundamentales de nuestro sistema residencial: el predominio tan abrumador de la vivienda principal en propiedad en detrimento del alquiler. A pesar de que en el último periodo intercensal (2001-2011) la proporción de viviendas en propiedad ha descendido, éstas siguen suponiendo cerca del 80% del stock total. El alto porcentaje de viviendas principales bajo este régimen de tenencia tiene un reflejo claro en los hogares y en la forma en que éstos habitan sus viviendas. Así, los hogares, como base de la demanda, optan mayoritariamente por la compra, convirtiendo a España en uno de los países del entorno europeo con mayor número de propietarios. Este rasgo idiosincrático no es baladí y ha sido objeto de numerosas investigaciones que han tratado de ahondar en las diferencias y tipologías residenciales que en el continente europeo pueden establecerse, en ocasiones poniendo el énfasis en la demanda y, en otras, haciendo hincapié en las condiciones y mecanismos que dan lugar a una oferta y un stock con características concretas. Son dos perspectivas que tratan de ahondar en un mismo debate: ¿es el comportamiento residencial de los individuos y hogares, sus preferencias, los que dan lugar a una oferta determinada, o por el contrario es la oferta la que condiciona la demanda y comportamiento de dichos individuos y hogares? Lejos de querer imponer una visión y plantear el debate en términos maniqueos, en este capítulo se quiere seguir aquella perspectiva que, sin obviar el hecho de que los individuos cuentan con cierta libertad de elección entre diferentes alternativas, defiende que la elección en cualquier caso, está mediada por una estructura que genera oportunidades, matizando de esta forma las preferencias.

No se negará la ‘predilección’ de los españoles por convertirse en propietarios de sus viviendas, es la ‘opción’ preferida. Pero quizá detrás de esta preferencia exista un

razonamiento y una valoración de los costes y de las alternativas reales existentes a este régimen de tenencia predominante. Si a la concepción de la vivienda como una forma de inversión y de ahorro futuros (Gaviria, 2007) le sumamos los precios poco competitivos y la falta de atractivo del alquiler, quizá se entienda la baja proporción de hogares que optan por el arrendamiento como forma de apropiación de la vivienda, y no debido tanto a una 'cultura de la propiedad' sino como consecuencia de las oportunidades, opciones y limitaciones del mercado (Jurado, 2006).

El comportamiento residencial de los hogares es dispar si diferenciamos por grupos de edad (tal y como se ha visto en el capítulo anterior). En efecto, el comportamiento y las pautas residenciales de los jóvenes difieren de las del conjunto de la población, como consecuencia de la fase o etapa del ciclo del hogar en la que se encuentran inmersos. Así, el alquiler representaría un régimen de tenencia más idóneo para un colectivo instaurado en mayor medida en la inestabilidad y en la inseguridad y más proclive al movimiento en el territorio. Esta mayor tendencia de los jóvenes hacia el alquiler se ha agravado aún más en los últimos diez años (2001-2011). Al endurecimiento de las condiciones crediticias ofrecidas por los Bancos en la concesión de una hipoteca, al contexto de mayor inestabilidad laboral y alto desempleo juvenil, habría que añadir la percepción de una mayor inseguridad y de riesgo ante posibles impagos, los que les llevaría a acceder en mayor medida al alquiler, y no debido a esfuerzos de acceso mucho menores para este régimen de tenencia, sino debido a que el alquiler es una forma de tenencia más flexible ante determinadas coyunturas.

Pero si bien es constatable la mayor tendencia de los jóvenes (respecto al conjunto de la población) a residir en una vivienda en alquiler y que esta forma de tenencia, además, ha aumentado en los últimos años, no lo es menos que la proporción de jóvenes emancipados que habitan en viviendas que son de su propiedad en España, ha sido y continúa siendo de las más altas de toda Europa, lo que sin duda constituye otro rasgo distintivo de nuestro sistema residencial. Y es que a pesar de la idoneidad del alquiler a determinadas edades, el sistema de provisión (a través de los mecanismos que establece el mercado de la vivienda y también la política) a 'preferido' fomentar en mayor medida la propiedad, permitiendo que los jóvenes se endeudaran y asumieran esfuerzos siempre por encima del límite máximo tolerable (30-35%), a base de alargar los plazos del crédito y de reducir los tipos de interés. De esta forma, la facilidad para acceder a la propiedad (y lo que ésta representa en el imaginario de los hogares) junto la escasa oferta y elevados precios del alquiler, va a hacer que los jóvenes se orienten en mayor medida por la propiedad. Así, las características del stock ofertado en el mercado residencial han ido moldeando el comportamiento residencial de los jóvenes, medido éste a través de los tres aspectos (que como indicadores de la demanda) conformarían el proceso de emancipación residencial: tasas de emancipación; formas de convivencia y régimen de

tenencia de los jóvenes emancipados. Efectivamente, este será el objetivo del epígrafe 4.2, esto es, mostrar la influencia de las variables más relevantes de la oferta del mercado residencial (régimen de tenencia de las viviendas principales, precios de la vivienda libre y esfuerzos de acceso para esas viviendas libres) en el proceso de emancipación residencial o, si se prefiere, en los indicadores de la demanda residencial. Algunos resultados serán esperables, otros no tanto. Pero en cualquier caso, todos ellos relevantes, y que ayudarán a una mayor comprensión del modelo español.

La escasez de viviendas en alquiler, a lo que se suma la mal denominada *cultura de la propiedad* (Jurado, 2003), podría suponer una dificultad añadida (sumada a los problemas laborales) para la emancipación en el caso de los jóvenes españoles (Castles y Ferrera, 1996), más si recuerda que la mayor parte de tales viviendas son privadas y que, al menos hasta ahora, ha sido poco el apoyo, o no ha habido una verdadera política pública para este tipo de tenencia dirigida a los jóvenes y a la población en general (Trilla, 2001). Es en este punto cuando se transitará del análisis de los elementos económicos de la vivienda (Mercado de la Vivienda) a los elementos políticos, es decir, una vez estudiada la influencia de los aspectos económicos de la vivienda en las tasas de emancipación, formas de convivencia y régimen de tenencia de los jóvenes en el epígrafe 4.2, el epígrafe 4.3 se centrará en la indagación del papel que tiene los aspectos políticos en los procesos de emancipación residencial.

Efectivamente, las dificultades del acceso a la vivienda de los jóvenes en el sur de Europa pueden guardar alguna relación con las Políticas específicas de Vivienda para este colectivo. Un joven estudiante francés recibe una ayuda para poder alquilar una vivienda o pagar una residencia; un joven alemán puede acceder a una vivienda pública o a una vivienda barata en alquiler; cosa que no sucede en los países del sur de Europa, en los que los jóvenes tienen que acceder al mercado privado de vivienda en alquiler o comprarse una vivienda, viéndose obligados a vivir en peores condiciones y afrontando precios más elevados que sus homólogos de otros países europeos.

En España, la casi nula proporción de viviendas sociales en alquiler, la escasez de vivienda privada en alquiler (y a elevados precios) y la práctica habitual de acceso a la primera vivienda en propiedad, podría estar influyendo en el retraso de la emancipación. De esta forma, la oferta de vivienda (características del stock, que no son sino el resultado del mercado y de las políticas de vivienda) puede influir en la demanda. Una oferta excesivamente marcada por la vivienda en propiedad con elevados precios puede entorpecer modos de convivencia no tan extendidos en nuestro país como son los hogares unipersonales, compartir piso o la cohabitación y, en cambio, favorecer la opción de postergar la salida del hogar familiar y, cuando el abandono del hogar de los padres se produce finalmente, se opte por el matrimonio y por una vivienda en propiedad.

Además, y si es posible corroborar la conexión entre los procesos de emancipación residencial y los elementos del sistema de provisión de vivienda (elementos económicos y elementos políticos), las diferencias territoriales (por Comunidades Autónomas) en los procesos de emancipación en España van a estar explicados en parte por las divergencias y heterogeneidad que en estas mismas comunidades se dan en cuanto al mercado y a la política de vivienda.

Aunque si bien es cierto que España posee un Sistema de Provisión Residencial muy concreto y que lo distancia de los existentes en otros países de Europa, será posible, no obstante, establecer ciertas diferencias regionales dentro del propio país. Ese es uno de los objetivos: tratar de evidenciar a nivel autonómico las diferencias en el sistema de provisión de vivienda: evolución del stock, tipologías de vivienda, precios y esfuerzo de acceso y las disparidades en la naturaleza, instrumentos y medidas de la política de vivienda, primero de carácter general, después de la política de vivienda dirigida al colectivo juvenil. Quizá la dualización del mercado residencial español está más ampliamente estudiada y no tanto la segmentación que pueda existir en términos de política de vivienda. Pero la tesis que se defiende es que la dualidad territorial en los aspectos 'políticos' también se da, esperando poder establecer tipologías de política de vivienda por Comunidades Autónomas, y dado que en definitiva, lo que se pretende analizar es la manera en que el sistema de provisión de vivienda influye en el proceso de emancipación residencial, las diferencias observadas en el mercado y en la política de vivienda en nuestro país explicarían parte importante de las variaciones geográficas existentes en la intensidad de la emancipación residencial, conectando de esta manera las tipologías de emancipación obtenidas en el capítulo 3º por Comunidades Autónomas con las tipologías del sistema de provisión de vivienda que se obtendrán a lo largo del presente capítulo de la tesis.

Como se ha visto en el capítulo 3º, en España la emancipación residencial (medida ésta en un primer momento a través de un indicador de intensidad, como es la tasa de emancipación o porcentaje de emancipados de 16 a 34 años) depende de un conjunto de factores demográficos y socioeconómicos, que en forma de variables, se han traducido en el estudio del sexo, la edad, la nacionalidad, el estado civil, el nivel de estudios, la relación con la actividad, el tipo de contrato y la condición socioeconómica de los jóvenes, y cómo todas ellas (por separado y conjuntamente en un mismo modelo) influyen en la probabilidad de que el joven esté emancipado en una vivienda propia. Pero quizá el efecto de todas y cada una de estas variables no sirva para explicar adecuadamente la especificidad del proceso de emancipación residencial en España. Variables como las anteriormente citadas, tienen relevancia para explicar el fenómeno estudiado no solo aquí, en España, sino en general en toda la sociedad occidental. Dicho de otra manera, en España, pero también en Italia, Alemania, Portugal, Francia, Reino Unido o Suecia, por ejemplo, a grandes rasgos, el porcentaje de emancipados aumenta (la probabilidad de estar emancipado) si el joven tiene

más edad, (frente a las cohortes más jóvenes) si se es mujer, si se es extranjero o si se está ocupado (en contraposición a los parados e inactivos). Por tanto, ¿qué otros factores podrían explicar las peculiaridades del modelo español?, ¿qué es lo que, en definitiva, estaría explicando el retraso, respecto a otros países de Europa, de la salida de la casa de los padres y del momento de la emancipación residencial?

Si recordamos los resultados de los modelos multivariados obtenidos páginas atrás, la inclusión de todos los aspectos (demográficos y socioeconómicos) de los jóvenes de 16 a 34 años como variables independientes, mostraban un ajuste y una capacidad predictiva nada despreciable, pero en cualquier caso, insuficiente: parte de la variación de la probabilidad de estar emancipado en España no estaba explicada por este conjunto de variables. Es más, en otro modelo de regresión logística realizado con posterioridad, y al introducir cada una de las Comunidades Autónomas como variables independientes de contexto, los resultados eran sumamente interesantes: controlados los efectos del sexo, la edad, la nacionalidad, el estado civil, el nivel de estudios, la relación con la actividad, el tipo de contrato y la condición socioeconómica, las diferencias entre las distintas regiones en el valor de la probabilidad de estar emancipados seguían siendo significativas. Precisamente en este punto, las características del Sistema de Provisión Residencial se tornan fundamentales. Por supuesto, todo este conjunto de variables son importantes y necesarias para explicar el estado de la emancipación en España, pero dado que lo que se está investigando es el proceso de ‘emancipación residencial’, dicho sistema de provisión de vivienda es tan importante como las características demográficas y socioeconómicas de los propios jóvenes. Si se conecta el proceso de emancipación residencial con el sistema de provisión en el que se inscribe, quizá se pueda comprender mejor la especificidad del modelo de nuestro país.

Pero la búsqueda y el hallazgo de esta conexión no es tarea fácil. Puesto que en la sociedad española actual, el mercado se ha convertido, con muchísima diferencia, en el principal mecanismo en la provisión de vivienda, probablemente resultará más sencillo identificar los aspectos del mercado residencial (régimen de tenencia, precios, esfuerzos de acceso) que claramente están incidiendo en la emancipación, que aquellos que tienen que ver con la política de vivienda (al menos como indicadores que sean medibles). Al ser la política de vivienda en la actualidad en España tan débil (y tan supeditada al mercado), puede que la relación de dicha política con la emancipación residencial no sea tan clara y cueste establecer una causa efecto que permita hacer ciertas afirmaciones. Quizá se encuentre que la política de vivienda es un ‘parche’ que actúa para corregir o compensar ciertas inequidades o desigualdades generadas por el mercado. En cualquier caso, el análisis de la política de vivienda como elemento del sistema de provisión es fundamental y, seguro, proporcionará resultados interesantes que analizar.

Sea como fuere, en el epígrafe 4.2 se espera constatar que en aquellas regiones españolas donde exista una mayor oferta de vivienda en alquiler, los precios de la vivienda (ambos como indicadores de la oferta residencial), tanto en propiedad como en alquiler, y los esfuerzos de acceso sean menores, mayor será la proporción de jóvenes de 16 a 34 años emancipados y mayor el porcentaje de este colectivo residiendo en viviendas en alquiler (como indicador aproximativo de demanda). Por contra, las Comunidades Autónomas con menor proporción de viviendas en alquiler, precios y esfuerzos de acceso más elevados, mostrarán tasas de emancipación menores y un peso relativo de jóvenes viviendo en alquiler menor. Una vez realizada esta tarea, ya en el epígrafe 4.3 se analizará la política de vivienda, primero de carácter general (para el conjunto de la población) y después, aquella que está dirigida específicamente a los jóvenes de nuestro país.

El objetivo no es otro que conectar las posibles tipologías regionales de la política de vivienda con las clasificaciones para el mercado residencial, tratando así de encontrar la lógica geográfica (si existiera) del sistema de provisión de vivienda en España y su influencia en el proceso de emancipación residencial, a través de la correspondencia con los modelos o tipologías autonómicas de la emancipación.

4.1. Demanda versus oferta residencial: España en Europa.

En las últimas décadas, la realidad familiar ha experimentado profundas transformaciones en todos los países del entorno europeo. Pero como sucede con otros aspectos de la realidad social, el ritmo del cambio, la intensidad de las transformaciones, es desigual, apreciándose ciertas particularidades según la región o país. Sea como fuere, y sin entrar ahora en las diversas tipologías, lo cierto es que en España estas transformaciones también han tenido lugar y se han ido sucediendo una serie de fenómenos ampliamente estudiados, tales como la incorporación masiva de la mujer al mercado laboral; caída de la fecundidad o aumento de separaciones y divorcios. Además, y muy importante, han cambiado (como se pudo apreciar en el capítulo anterior) la estructura, composición y tamaño de los hogares, apuntando así hacia la diversificación de los modos de convivencia y traduciéndose en el incremento de la monoparentalidad, de las parejas sin hijos, de la cohabitación y de hogares unipersonales, a la par que descenden las parejas con hijos y la importancia del matrimonio como forma dominante de convivencia doméstica (aun siendo todavía la más extendida). La reducción del tamaño medio del hogar y las permutas en hogares familiares y no familiares se produce en la población tomada en su conjunto, pero quizá el colectivo juvenil sea el ‘laboratorio’ perfecto en el que observar estos cambios, bien debido a que se encuentran en una fase de transición y están comenzando su clico del hogar, bien porque presentan y representan comportamientos y valores diferenciales.

Pero para formar una unidad convivencial propia (sea cual fuere la forma), los jóvenes deben antes emanciparse residencialmente y, en España, la edad media en el momento de abandonar el hogar familiar (en relación a sus vecinos europeos) es elevada, retrasándose así la formación del primer hogar y el nacimiento del primer hijo. Esta realidad, y los cambios que se acaban de apuntar (evolución de la población, de los hogares y cambios en las formas de convivir), tienen efectos en la demanda de vivienda y en las necesidades residenciales. Ahora bien, ¿hasta qué punto estos cambios en la base de la demanda de vivienda (en los hogares) tienen repercusión o se ven reflejados en la oferta de vivienda? Dicho de otra manera, ¿existe un ajuste entre lo demandado y lo ofertado?

A finales del siglo XX y comienzos del XXI, en España aumentó considerablemente la demanda de vivienda por un crecimiento sostenido de la población española, consecuencia del aumento de la esperanza de vida y a la llegada de población inmigrante. Ya en pleno siglo XXI, el ritmo de crecimiento de vivienda superaba el registrado por la población y por los hogares. En el periodo comprendido entre el 2000 y el 2008, se terminaron cerca de tres millones y medio de viviendas en nuestro país (que supusieron un incremento cercano al 80% respecto a las que se construyeron en el periodo 1991-2001), situando al parque actual en 25.218.536 millones, según el dato del último Censo de 2011. Habría que remontarse a finales sesenta y principios de los setenta del pasado siglo, cuando la construcción de viviendas se aceleró de forma extraordinaria como respuesta a la necesidad de ellas en la áreas urbanas que venía provocando el éxodo rural de aquellos años, para encontrar cifras semejantes. Un incremento, el del parque de vivienda, que se debe fundamentalmente al aumento y existencia de una gran proporción de viviendas secundarias y vacías (Cortes, 1995; Leal, 2004a), consecuencia en parte de *“un comportamiento residencial de la población tendente a dividir su hábitat en dos viviendas entre las que comparte su residencia a lo largo del año”* (Leal, 2006:452).

La relevancia de los fenómenos demográficos en el cambio y crecimiento del parque residencial (y sus características) es subrayada por numerosos investigadores expertos en temas de vivienda, tanto en España (Cea y Valles, 1990; Iglesias de Ussel, 1993, Trilla, 2001; Sánchez Martínez, 2002; Leal 2004; Vinuesa, 2005 y 2007; Módenes y López Colás, 2012; Módenes *et al*, 2013) como en el resto de Europa (Abrams y Dean, 1970; Bonvalet, 1990 y 1993; Clark y Dilleman, 1996; Arbonville, 1998 y 2006; Allan y Crow, 2001; Arbonville, y Bounvalet, 2006). En concreto en España, y aunque en tiempos pretéritos el crecimiento de la población (y de los hogares) y la evolución del parque de viviendas han ido acompasados, en otros momentos la dinámica de los desarrollos inmobiliarios y residenciales divergen de las dinámicas poblacionales y de los hogares. Dicho de otra manera, en muchas investigaciones ha sido ampliamente estudiado cómo la población, como fenómeno demográfico, ejerce su influencia en el parque de vivienda, y quizá no tanto el efecto que el parque residencial y sus

características puede tener sobre la población y sobre procesos protagonizados por los hogares.

El parque de viviendas en España ha crecido tanto en los últimos 20 años que en la actualidad podemos calificarlo de sobredimensionado en relación al número de hogares, con cerca de 1,5 viviendas por hogar, y elevado en relación a su población, con 50 viviendas por cada cien habitantes. Pero esto no quiere decir que las necesidades de alojamiento de la población estén resueltas. Evidentemente, y para la resolución de tales necesidades, el requisito básico y fundamental es la existencia de una cantidad de vivienda ofertada suficiente para responder a las nuevas necesidades que cualquier sociedad va generando a medida que avanza y se desarrolla (Cortes, 1995), pero en nuestro país este requisito no está del todo resuelto. El problema, no obstante, no tiene que ver con la producción inmobiliaria, de hecho se ha construido por encima de las necesidades (tal y como evidencian las cifras anteriores), sino más bien con el 'cómo' se han producido estas viviendas (el modelo de crecimiento), su gestión y hacia quien han estado dirigidas.

No siempre se han iniciado y terminado viviendas allí donde realmente eran necesarias, al contrario, muchas de estas viviendas construidas se han localizado en áreas con menores necesidades básicas, como localidades costeras o municipios próximos a las áreas metropolitanas (Leal, 2006), dando así respuesta a un tipo de demanda muy concreta, de inversión (Cortés y Martínez, 2009), y que nada tiene que ver con las necesidades básicas de alojamiento y con el acceso garantizado para todos los individuos a una vivienda digna y bajo condiciones asequibles. Esta demanda de inversión en vivienda ha dado respuesta a aquellos sectores de la población que, contando ya con una residencia propia, aspiraban a poseer otra, ubicada en un lugar distinto al de la principal, aumentando así el patrimonio y entendiendo la vivienda como una inversión. Esto, como se ha dicho antes, se ha traducido en un parque sobredimensionado y con un peso relativo muy elevado (respecto al total de viviendas) de viviendas secundarias.

Con esta lógica, gran parte de las viviendas que se ofertan (stock de viviendas) no se han ajustado a las necesidades y características de los demandantes, al menos a las de ciertos grupos o colectivos, como es el caso de los jóvenes. Aunque es cierto que en la actualidad el precio de la vivienda ha descendido (como se verá más adelante), el colectivo juvenil se sigue enfrentando a una situación de precios muy elevados, tanto de la vivienda libre como de la vivienda protegida, y este es uno de los principales problemas al que deben enfrentarse los jóvenes y que está generando una auténtica crisis en el acceso. Además, a esto se le debe añadir la dificultad en la actualidad de mantenerse emancipados y hacer frente a los pagos de la vivienda (ya sea pago de hipoteca o del alquiler) como consecuencia de los problemas laborales (Cortés y Martínez, 2009) y de la elevada tasa de desempleo.

Los jóvenes en España, cuando se emancipan residencialmente, deben enfrentarse a elevados precios, lo que podría repercutir en la edad media a la que los jóvenes abandonan el hogar de los padres (por encima de la media europea), dado que es necesario, bien o ahorrar bien contar con trabajo y con un buen sueldo para así hacer frente a estos precios de la vivienda (Jurado, 2006). En un contexto en el que prima además el régimen en propiedad (siendo el alquiler escaso y con precios también elevados) la solvencia económica es clave para poder hacer frente al pago de las hipotecas. Y he aquí otra de las características fundamentales del parque residencial de nuestro país: el predominio tan abrumador de la vivienda principal en propiedad.

Aunque es cierto que en el último periodo intercensal (2001-2011) han descendido las viviendas principales en propiedad, aun así y para el año 2011, el porcentaje que suponen respecto al total de viviendas principales según régimen de tenencia es casi del 80%, lo que permite mantener la tesis de que continúa siendo (la propiedad) el régimen de tenencia único en España. Todo ello a pesar de que en un contexto como el actual, de fuerte crisis económica y social, sería aconsejable un reforzamiento estructural del régimen de tenencia en alquiler y su fomento desde los poderes públicos. La ventaja de la propiedad respecto del alquiler se hace evidente cuando tenemos en cuenta el régimen de tenencia de los hogares jóvenes, que para el año 2011, tal y como se ha visto en el capítulo anterior, se situaba en torno al 60%, es decir, un porcentaje menor que el que representan para el conjunto de la población, pero aun así, bastante elevado para un grupo de edad al que quizá le debiera corresponder una mayor presencia en viviendas en alquiler, un régimen de tenencia más acorde a sus circunstancias vitales.

Es común pensar que el monopolio de la propiedad del parque de viviendas español es consecuencia de una 'cultura' de la propiedad muy extendida, en la que se prefiere adquirir una vivienda y no alquilar, dado que la compra supone seguridad (en contexto marcado por la flexibilidad y la sensación de riesgo) y constituye una forma de inversión y de ahorro futuro (Gaviria, 2007). Es indudable que la incertidumbre está presente en ciertos sectores sociales, pero defender la 'cultura' de la propiedad, tal y como señala Teresa Jurado (2005 y 2006), implica aceptar el esquema analítico que sostiene que las preferencias determinan la demanda, y que ésta a su vez, determinaría la oferta de viviendas. Evidentemente este esquema analítico algo de verdad conlleva, ya que muchos estudios y encuestas sobre jóvenes y vivienda han mostrado cómo este colectivo se inclina claramente (en sus preferencias) por la vivienda en propiedad a la hora de emanciparse residencialmente (INJUVE; 2006; CIS, 2010).

Según una encuesta del CIS del año 2010, del total de jóvenes de entre 18 y 34 años que aun residían con sus padres (y muestran la pretensión de emanciparse), cuando se les pregunta que *'porqué tienen la intención de residir en una vivienda independiente a la de los padres'*, el

63% afirma que es ‘por el deseo de independizarse y tener una vivienda propia’, seguido de ‘espera casarse o irte a vivir en pareja’ (27,8%), pero ¿bajo qué forma de tenencia? el 78,9% preferiría una vivienda en propiedad en el momento de independizarse residencialmente, mientras que el porcentaje de ellos que lo haría en alquiler es del 16% aproximadamente. Entre los motivos aducidos por los jóvenes del porqué se prefiere una vivienda en propiedad, el 56% afirma que es ‘por ahorro y seguridad para la vejez’.

Esta realidad (la preferencia por parte de los jóvenes españoles de poseer una vivienda en propiedad, extensible al conjunto de la sociedad) y su correspondencia con ciertos modelos de convivencia, no puede obviarse. Ahora bien, el esquema analítico que se pretende seguir, la perspectiva que se defiende (sin olvidar las preferencias de los individuos) es más bien la contraria: que la oferta residencial determina la demanda, o si se prefiere, que las necesidades residenciales no están satisfechas por la oferta de viviendas y sus características. Es decir, es una perspectiva que se centrará en las limitaciones y en las oportunidades (Jurado, 2006).

Existen varios motivos que justifican la adopción de esta visión. Por un lado (y aunque algunas teorías sociológicas de carácter más micro, como la teoría de la acción⁹², defienden la noción de que los individuos tienen libertad de elección entre diferentes alternativas), porque la elección no depende sólo de los deseos y predilecciones, sino que está mediada por una estructura que genera oportunidades y que en cualquier caso moldea dichas preferencias⁹³. Por otro, porque la evidencia empírica proporciona información reveladora e interesante: en el mismo estudio del CIS al que se hacía referencia antes, y en la misma pregunta del cuestionario ‘¿Por qué motivo preferirías una vivienda en propiedad?’ (pregunta 25ª), cerca del 40% de los jóvenes de 18 a 34 años contestaron que preferían la propiedad porque el alquiler es ‘igual o más caro que pagar una hipoteca’. En este sentido, el dominio de la propiedad en nuestro país podría deberse a las preferencias de los individuos, pero también y sobre todo, a

⁹² Algunas teorías sociológicas se fundamentan en la acción individual. Uno de sus representantes clásicos, Max Weber, expresó que en la *acción* está contenida toda la conducta humana en la medida en que el actor le asigna un sentido subjetivo (sentido mentado) (López, 2005). Una de las esencias posteriores de la teoría de la acción va a ser la descripción adecuada de las motivaciones y de las causas que dan lugar a la acción social, lo que hará que este tipo particular de teoría se vincule necesariamente con la Psicología social más psicológica y en la que comienza a utilizarse el concepto de *actitud*. Un grupo interdisciplinario, dirigido por Talcott Parsons y Edward A. Shils, tuvo como objetivo establecer una *Teoría General de la Acción*, en la que se consideraban básicas variables como la ‘**Personalidad**’ (encargada del logro de metas mediante la definición de los objetivos del sistema y la movilización de recursos para alcanzarlos; el ‘**Sistema social**’ (se ocupa de la función de la integración, al controlar sus partes constituyentes) o el ‘**Sistema cultural**’ (que cumple la función de proporcionar a los actores las normas y los valores que les motivan para la acción) (ver *Hacia una teoría general de la acción* de Talcott Parsons y otros, Editorial Kapeluz, 1968). Pero no todas las teorías sociológicas ubican a la acción social como variable de mayor relevancia: Adorno, Horkheimer, Marcuse o Habermas, como representantes de la *Teoría Crítica* (y marxista o *neomarxista*) y adscritos a la Escuela de Frankfurt, representan la visión más macrosociológica, centrando su interés en el contexto social y económico y poniendo el énfasis en la influencia de éste sobre los individuos y en las desigualdades generadas.

⁹³ El concepto de *estrategias familiares y residenciales* aquí sería importante: estrategias (y cierta posibilidad de acción) ante determinados contextos y estructuras.

las desventajas que presenta el alquiler. Como señala Teresa Jurado, *“La alternativa de vivienda elegida depende de los costes de cada alternativa que a su vez influyen también en las preferencias”* (Jurado, 2006:2). Existe pues, cierta racionalidad económica en base a los costes de acceso a la vivienda.

Como se verá en páginas posteriores, en general el coste de acceso a la vivienda para los jóvenes ha descendido en España, como consecuencia de la fuerte bajada de precios registrada a partir del año 2008, pero como se argumentará, esto no supone una mejora real respecto a años anteriores, dado que se ha reducido el número de jóvenes que poseen una renta suficiente para poder acceder a su primera vivienda. Si diferenciamos los costes (o esfuerzo) de acceso según régimen de tenencia, las diferencias en el endeudamiento que tenía que afrontar un joven respecto a sus ingresos en uno y otro sistema de tenencia no son muy significativas. Así, y para el año 2013, un joven en España tenía que dedicar aproximadamente un 50% de sus ingresos para el pago de la hipoteca, siendo del 42% aproximadamente, el esfuerzo destinado a afrontar el alquiler. Estas cifras evidencian un hecho sumamente importante: en la actualidad, la vivienda en alquiler no supone una alternativa real a la vivienda en propiedad para facilitar la autonomía o independencia residencial de los jóvenes dada su naturaleza y sus elevados precios. A esto se le debe añadir que la propiedad tiene la ventaja de ser vista por los jóvenes (por un 56% según datos del estudio del CIS 2010) como una forma de ahorro y como una inversión para el futuro. De esta manera, y como se tratará de evidenciar a lo largo del capítulo 5º; la mal denominada ‘cultura de la propiedad’ no es tal, y si acaso se aceptase su existencia, es el resultado de una manera de entender y de ‘hacer’ vivienda en un sistema de provisión residencial muy característico, con una oferta residencial muy poco flexible: *“La inelasticidad que muestra la oferta en el mercado de la vivienda es uno de los factores fundamentales que explican los desequilibrios crónicos que suelen manifestarse en este sector”* (Cortes, 1995:198).

Si el parque de vivienda en alquiler estuviera más extendido en nuestro país (más atractivo para los distintos agentes), si existiesen ayudas a este régimen de tenencia que abarataran los costes de acceso y redujeran los precios, quizá los jóvenes españoles optaran en mayor medida por ‘habitar’ su vivienda en alquiler. Pero la realidad es la que es: tan sólo el 16% de los jóvenes de 16 a 34 años en España residían en un hogar y una vivienda bajo este régimen de tenencia en 2011.

Tabla 47. Distribución de la población según régimen de tenencia en distintos países de la Unión Europea, 2013.

	en propiedad	en alquiler (total)
UE (27)	69,9	30,1
Alemania	52,6	47,4
Austria	57,3	42,7
Dinamarca	63,0	37,0
Francia	64,3	35,7
Reino Unido	64,6	35,4
Países Bajos	67,1	32,9
Suecia	69,6	30,4
Irlanda	69,9	30,1
Bélgica	72,3	27,7
Luxemburgo	73,0	27,0
Italia	73,0	27,0
Portugal	74,2	25,8
Grecia	75,8	24,2
España	77,7	22,3

Fuente: Eurostat Database. *Housing conditions, Living conditions and welfare*.

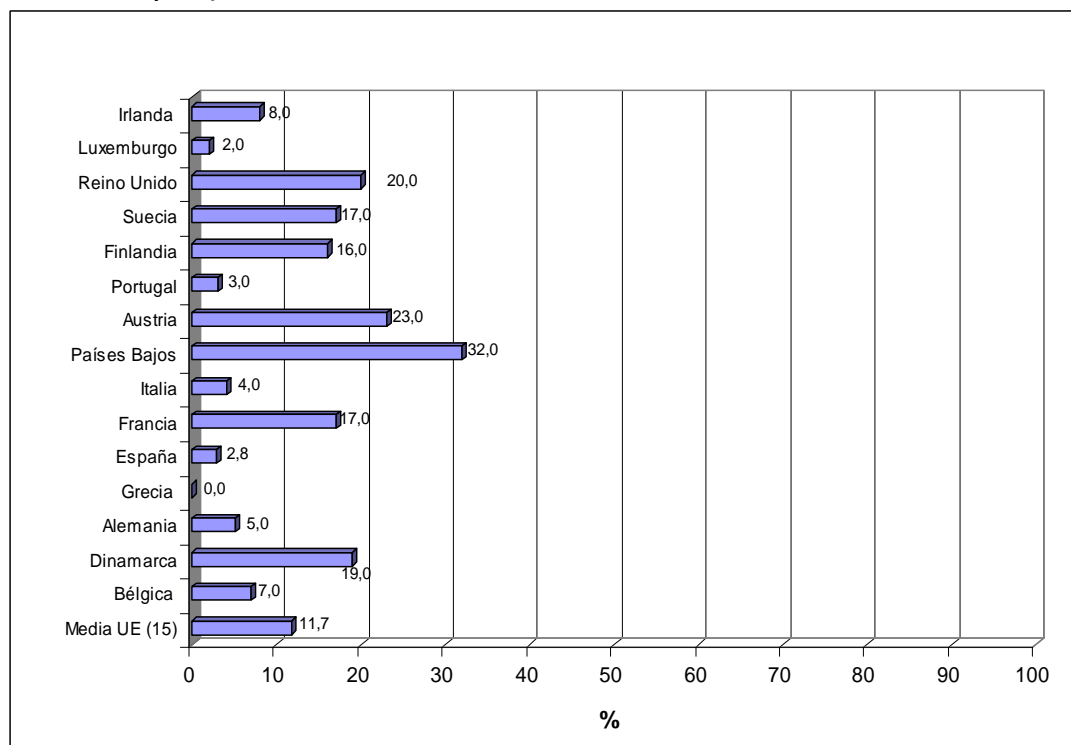
Las diferencias con otros países europeos vuelven a ser muy significativas. España es uno de los países de toda Europa donde más población vive en viviendas en propiedad, un 77,7% según datos del Eurostat y para el año 2013 (tabla 47). Nuevamente junto a España, se sitúan países meridionales del continente, como Grecia, Portugal e Italia. En todos ellos el porcentaje de población en alquiler es menor al dato registrado en la Europa de los 27, que como media supone un 30,1%. En el otro extremo, países como Alemania, Dinamarca, Francia, Reino Unido, Países Bajos o Suecia en donde la ‘elección’ de la propiedad por parte de sus habitantes se traduce en porcentajes inferiores y en cambio, aumenta la población en viviendas en alquiler.

Estas diferencias por países en la demanda o preferencias en el régimen de tenencia no son sino el resultado de la oferta de vivienda y sus características (ésta es la hipótesis que se defiende y que se tratará de corroborar). En España es más racional la compra (por la pequeña diferencia en el esfuerzo de acceso respecto al alquiler) y probablemente, los jóvenes se inclinarían más por el alquiler si existiera una oferta de viviendas en alquiler social o a un precio por debajo del mercado y si, en general, el coste de acceso al alquiler fuera menor, como sucede en otros países del centro y del norte de Europa.

Tal y como se aprecia en el siguiente gráfico (nº 42), mientras que en Países Bajos, Austria, Reino Unido, Dinamarca, Suecia o Finlandia el porcentaje de viviendas con alquiler social (respecto al total de viviendas en alquiler) en 2010 se situaba bastante por encima de la media europea (de los 15), en torno al 11,7%, en Grecia, España, Portugal e Italia este porcentaje es del 0%; 2,8%; 3,% y 4% respectivamente. Además, y si atendemos al gráfico 43, es en España (42,3%), junto a Grecia, donde un mayor porcentaje de población tiene que afrontar un coste de acceso a la vivienda en alquiler de más del 40% de los ingresos totales del hogar. Un

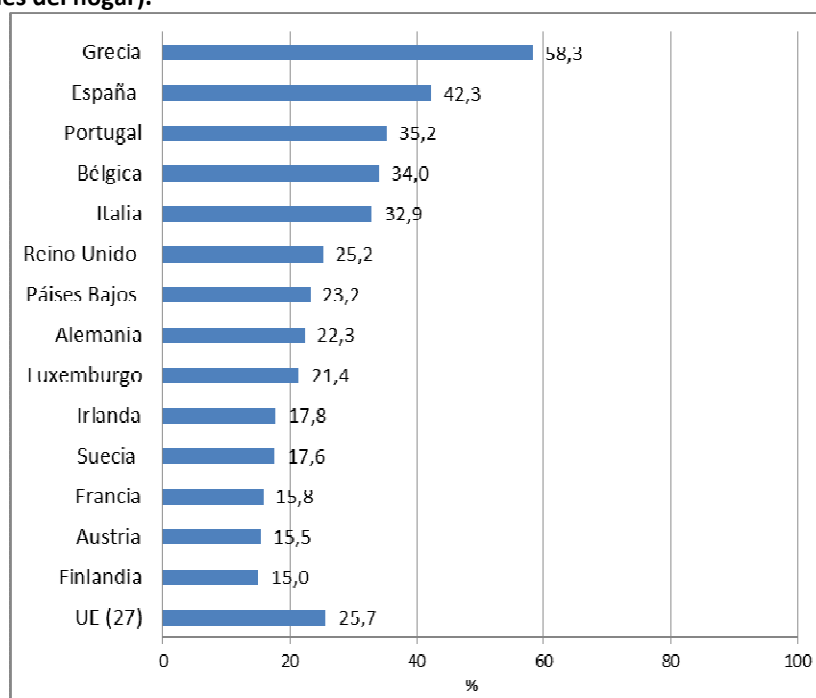
porcentaje bastante elevado si tenemos en cuenta la media para Unión Europea de los 27: 25,7%. Por el contrario, en Finlandia, Austria, Francia o Suecia, tan solo el 15-17% de la población tiene que destinar más del 40% de sus ingresos al pago del alquiler.

Gráfico 42. Alquiler social en distintos países de la Unión Europea, 2010. (porcentaje sobre el total de viviendas en alquiler).



Fuente: Eurostat Database. *Housing conditions, Living conditions and welfare*.

Gráfico 43. Indicador de coste de la vivienda en alquiler en distintos países de la Unión Europea en 2013 (porcentaje de la población que asume un coste de la vivienda en alquiler de más del 40% de los ingresos totales del hogar).



Fuente: Eurostat Database. *Housing conditions, Living conditions and welfare*.

Podemos confirmar que Teresa Jurado está en lo cierto cuando afirma que el coste de acceso depende de la amplitud de la oferta (Jurado, 2006), ya que a la vista de los datos, en términos generales se puede sostener que es en los países donde existe una mayor oferta de vivienda en alquiler y viviendas con alquiler social, donde precisamente el coste de acceso a la vivienda (para este régimen de tenencia) para los individuos es menor. A su vez, allí donde la oferta de alquiler (y alquiler social) es más elevada y el coste (o esfuerzo) de acceso de la vivienda en alquiler es más reducido, mayor porcentaje de población residiendo en alquiler y menor en propiedad y a la inversa, cuanto menor es la vivienda ofertada en alquiler y mayor es el esfuerzo de acceso a este régimen de tenencia, menor es el porcentaje de población que ‘decide’ residir en la vivienda en alquiler y mayor la proporción que opta por la compra. Este es el caso de países como España, Grecia y Portugal. Para el caso español, y recordando los datos de los gráficos 43, 42 y de la tabla 47, España es el país de los estudiados con el mayor porcentaje de población en una vivienda en propiedad (77,7%) y la menor proporción en alquiler (22,3%), toda vez que es el que presenta de los menores porcentajes de vivienda en alquiler social (2,8%) y el que posee de los mayores esfuerzos de acceso al alquiler (42,3% de la población que destina más del 40% de los ingresos al pago de la vivienda), y solo superado por Grecia.

Una situación para el conjunto de la población que es extensible al colectivo juvenil. Como se ha visto en el capítulo anterior, los jóvenes en nuestro país optan en mayor medida por el alquiler si se les compara con el total de los individuos, y esto es lógico si tenemos en cuenta la etapa del ciclo del hogar en el que se encuentran inmersos. No obstante, su esfuerzo de acceso a la vivienda es mayor (como tendremos oportunidad de ver) y, en cualquier caso y al igual que el resto de individuos, están sometidos a las características y vicisitudes del parque residencial. La oferta residencial incide en las formas de tenencia bajo las que los jóvenes residen en sus viviendas, pero antes que eso, el parque de viviendas y sus características (distribución de las viviendas según régimen de tenencia, precios de la vivienda y coste o esfuerzo de acceso) influye en procesos como el abandono del hogar de los padres, el momento de la emancipación residencial y la formación del hogar propio.

En toda sociedad occidental existen un conjunto de alternativas que tratan de conseguir y permitir que todo individuo disponga de un lugar donde residir, cumpliendo los estándares mínimos de habitabilidad (Cortes y Antón 2007). Este conjunto de alternativas se traducen en parques de viviendas, que en forma de stock, están inmersos y son fruto de Sistemas de Provisión Residencial concretos. La razón de ser de estos *Sistemas* se basa en “(...) la aceptación de que la vivienda es una necesidad social básica que resulta imprescindible para que cualquier persona pueda vivir en condiciones de normalidad dentro de su propia sociedad” (Cortés y Martínez, 2009: 3). No obstante, esta necesidad básica se puede satisfacer de

diversas maneras y casi siempre estas formas de cubrir tales necesidades de alojamiento guardan una estrecha relación con los contextos de cada sociedad, con la estructura económica y con los sistemas políticos, sin olvidar, claro está, la relación entre los Sistemas de Provisión Residencial y los hogares (sus dinámicas) e individuos que en él están inmersos (Leal, 2004b; Cortes, y Martínez, 2009).

En la actualidad, y en general en toda Europa, existen dos modelos de Sistema de Provisión Residencial o dos modos de proveer de vivienda a los individuos en la sociedad: un modo con una lógica más mercantil, y basado en el Mercado de Residencial, y otro más político (aunque también económico) con regulación y basado en actuaciones con protección pública, cuyo objetivo es edificar y gestionar viviendas con precios por debajo del mercado y destinadas a hogares con escasos recursos o en situación de desventaja respecto a otros colectivos. Al estudio de estos dos aspectos, *Mercado de Vivienda y Política de Vivienda* (y su incidencia en el proceso de emancipación residencial), está dedicado este capítulo.

Mientras que en países del centro y del norte de Europa el sistema público tiene una mayor tradición y está más extendido (Trilla, 2001), en España el Sistema de Provisión Residencial se organiza básicamente en base a los mecanismos económicos que establece el mercado, quedando relegado a un segundo lugar el papel del Estado (y de subordinación al Mercado) y, por tanto, quedando relegado el sistema de protección pública de vivienda (Jurado, 2006; Cortés y Antón, 2007).

Es un mercado, el de la vivienda, “(...) *muy profesionalizado y con multitud de agentes involucrados que refuerzan su lógica mercantil. En este sentido, el argumento clave es que el precio siempre expresa un valor que se construye en la relación mercantil a través de lo que alguien está dispuesto a pagar*” (Ídem). Una situación de monopolio y especialización del mercado en el sistema de provisión que se traduce en incrementos considerables de la producción de viviendas, en su mayoría libres (sin ningún tipo de intervención) y en el que la proporción de viviendas protegidas ha ido disminuyendo con el paso del tiempo, no llegando nunca a suponer más del 13% del total de viviendas iniciadas año a año en nuestro país en el periodo 2000-2014, según datos que proporciona el Ministerio de Fomento.

Este modelo de crecimiento (predominio de vivienda libre y escasez de vivienda protegida), por un lado, no ha significado obligatoriamente la satisfacción de necesidades residenciales de todas aquellas personas que realmente necesitaban una vivienda, sino que en ocasiones ha estado orientado a satisfacer parte de la demanda de viviendas secundarias, vacacionales o turísticas. Esta es otra característica de nuestro sistema residencial: la elevada proporción, respecto a otros países de Europa, de viviendas no destinadas a un uso principal y vacías durante gran parte del año (ver tabla 48).

Tabla 48. Distribución de viviendas convencionales según su estado de ocupación en distintos países de la Unión Europea, 2011.

	% viviendas convencionales ocupadas	% viviendas convencionales desocupadas	Total
Bélgica	86,0	14,0	100
Dinamarca	87,3	12,7	100
Alemania	91,0	9,0	100
Irlanda	82,7	17,3	100
Grecia	64,7	35,3	100
España	71,7	28,3	100
Francia	83,2	16,8	100
Italia	77,3	22,7	100
Luxemburgo	92,8	7,2	100
Países Bajos	93,0	7,0	100
Austria	82,1	17,9	100
Portugal	68,1	31,9	100
Finlandia	90,4	9,6	100
Suecia	83,0	17,0	100
Reino Unido	95,7	4,3	100

Fuente: Eurostat Database, *Population and housing census*.

Por otro lado, el incremento tan notable de viviendas libres (y la cantidad de suelo requerido para ellas) y la reducción de la proporción de la vivienda protegida también han contribuido al aumento abusivo del precio de la vivienda en nuestro país. De 2001 a 2008 el aumento de los precios ha sido considerable, cercano al 105% (valor nominal y según datos de la Sociedad de Tasación), lo que ha supuesto que una vivienda media de 100 m² pasase de costar 140.300 euros en 2001 a 287.100 euros en el año 2008. A partir de 2008 se produce una importante caída de los precios, pero aun así el valor medio en 2013 seguía situándose en niveles muy superiores a los del principio de la década, es decir, a pesar del descenso, siguen siendo precios muy elevados y que en cualquier caso suponen un excesivo coste de acceso. Un aumento de los precios que, como señalan Cortés Alcalá y Antón Alonso, no se debe a factores objetivos como podrían ser el aumento real del valor de la vivienda, los costes de la construcción o el incremento del poder adquisitivo de los hogares, sino más bien al incremento de los beneficios del sector inmobiliario. Así lo explican: *“En realidad todo se debe a un aumento de los beneficios inmobiliarios que nacen esencialmente del sobre-valor que pueden poner los propietarios del suelo, sin que apenas hayan tenido ningún riesgo o hayan tenido que incrementar su valor a través de una inversión de mejora que sea capaz de añadir un nuevo valor. La especulación urbanística se ha adueñado del sector (...)”* (Cortés y Antón, 2007: 66).

Pese a la fuerte expansión inmobiliaria, los altos precios y la reducción de la proporción de vivienda protegida sobre el total del parque han dejado fuera del mercado a colectivos como el de los jóvenes, que no formaban y siguen sin formar parte de la demanda solvente.

Este modelo de provisión de vivienda, a su vez, ha hecho (como se ha indicado anteriormente) que la propiedad de la vivienda sea el régimen de tenencia mayoritario en España y que el alquiler (y aún más el alquiler social o a precio tasado) se haya reducido, en su peso relativo, de forma contundente. Esto ha generado un *“(…) sistema de estructuración de la renta familiar, reforzando el papel del patrimonio inmobiliario y de su transmisión intergeneracional, y está contribuyendo a generar un nuevo modelo de diferenciación social que no se limita a la renta u otra variables auxiliares, sino que se fundamenta en lo que cada hogar tiene y en su capacidad para revalorizarlo”* (Ibídem: 65).

Pero el papel de las administraciones públicas también ha sido determinante en la manera en que se estructura el régimen de tenencia en España (Leal, 2004b, 2005a y 2005b). El predominio de la propiedad en el mercado residencial español ha estado influenciado por la regulación de las administraciones públicas y las políticas de vivienda que se llevan a cabo y no tanto por las preferencias culturales de los españoles hacia este régimen de tenencia (Jurado, 2003 y 2006). Como señala esta autora, existen argumentos que permiten sostener esta afirmación. Ya habrá oportunidad en el presente capítulo de desarrollar y analizar (tanto en el epígrafe 5.2, Mercado de la Vivienda, como en el 5.3, Política de Vivienda) estos argumentos. Bastará ahora con enumerarlos brevemente.

1. El predominio del régimen en propiedad no ha sido una constante desde tiempos pasados. En el año 2011 (según datos del Censo) casi un 80% de las viviendas principales eran propiedad de sus residentes, frente al 13,5% en alquiler. Pero esta situación no siempre ha sido así: en el Censo de 1950, el peso de la vivienda en alquiler superaba al de la vivienda en propiedad (Rodríguez, 1994). Esto, evidentemente, entraría en contradicción con la denominada ‘cultura de la propiedad’ (Jurado, 2006).
2. El sucesivo control de los alquileres durante gran parte de la segunda mitad del pasado siglo XX y las posteriores leyes de arrendamientos urbanos y de liberalización del alquiler no han conseguido incentivar el alquiler ni hacerlo atractivo, posiblemente porque ha habido *“(…) una importante falta de seguridad jurídica para los arrendadores como apuntan los expertos del sector. Por otro lado, el sector del alquiler sigue estando dominado casi por completo por pequeños propietarios, hecho que no ha logrado cambiar los estímulos fiscales concedidos a las Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria”* (Jurado, 2003 en Jurado, 2006: 3-4).
3. En tercer lugar, el papel de la política de vivienda ha sido clave: reflejada en los Planes de Vivienda que se han ido sucediendo a lo largo de los años e instrumentalizada en la vivienda de protección oficial, la construcción de vivienda se ha realizado en su mayoría en régimen de propiedad. Es cierto que en los últimos planes nacionales (2005-2008; 2009-2012 y 2013-2016) han aumentado las actuaciones en régimen de alquiler,

pero el peso que suponen estas respecto al total de actuaciones, sigue siendo muy bajo.

4. Por último, y muy importante, las desgravaciones fiscales por compra de vivienda han sido, y continúan siendo, uno de los principales instrumentos de la política de vivienda en nuestro país.

4.2. Los elementos económicos de la vivienda: la segmentación territorial del mercado residencial español.

La vivienda en nuestro país, al estar organizada mayoritariamente a través de los mecanismos que establece el mercado, se convierte en un elemento económico que se oferta y se demanda. Es un bien, la vivienda, producido por agentes encargados de la oferta y consumido por los demandantes (individuos, hogares y familias). La interrelación entre estos procesos (oferta y demanda, producción y consumo) da lugar al denominado ‘mercado de la vivienda’ o ‘mercado residencial’: *“La vivienda bajo este punto de vista es estudiada como objeto producido que se convierte en mercancía dentro de una estructura comercial que es regulada institucionalmente con normas específicas”* (Cortés, 1995:185). De estos dos procesos tan vitales para la comprensión de los elementos económicos del sistema de vivienda, es momento ahora de analizar el proceso de producción, la oferta de vivienda que da lugar a un stock con unas características determinadas. El proceso de la demanda, y desde un punto de vista cuantitativo, ya se analizó en el capítulo anterior a través del *porcentaje de jóvenes emancipados según régimen de tenencia de sus viviendas*. Como indicador elaborado, sería una aproximación a las ‘preferencias’ u opciones por las que se inclinan, en cuanto al régimen de tenencia, los jóvenes en el proceso de emancipación residencial. No obstante, el estudio desde el lado de la demanda no debe quedarse aquí. De hecho, y también a través de metodología cuantitativa, se elaborarán y analizarán los esfuerzos de acceso a la vivienda por parte de los jóvenes de 16 a 34 años en nuestro país y desde una perspectiva regional comparada. El esfuerzo de acceso es un indicador que podríamos calificar de *híbrido*, ya que conjuga elementos propios de la oferta (precios de la vivienda) y elementos de la demanda (capacidad adquisitiva o nivel de ingresos de los jóvenes). A su vez, y desde una perspectiva cualitativa, los grupos de discusión realizados para la presente tesis permitirán indagar aún más en las demandas de los jóvenes y sus necesidades residenciales y, como no, constatar que las preferencias se ven en gran medida afectadas por la estructura residencial existente.

Volviendo ahora a la oferta residencial, en la producción de vivienda (como un elemento económico y físico) se conjugan una serie de acciones en las que intervienen un conjunto de agentes económicos que tienen como objetivo poner en marcha dicho proceso de producción (Cortés, 1995). Para lograrlo, es necesario cumplir una serie de requisitos y contar con los

permisos necesarios que den origen a la construcción de vivienda. El primer requisito básico y fundamental para iniciar la producción inmobiliaria es el suelo, que no es sino la materia prima básica para poder construir sobre ella el producto inmobiliario final, la vivienda (Roger, 2010), la cantidad de la que se dispone y la forma de gestionarlo. Pero para disponer de suelo como soporte físico para la construcción de vivienda, es indispensable contar con la aprobación de los propietarios para que éste se convierta en urbanizable y finalmente en suelo urbanizado⁹⁴.

En el paso de suelo no urbanizable a urbanizable, la administración local (bien como propietario bien como promotor)⁹⁵ juega un papel relevante, ya que este proceso de transformación se dirige mediante el planeamiento existente en cada municipio (Cortés, 1995), siguiendo a su vez las pautas marcadas por la legislación autonómica. No obstante y pesar de que la Administración es en ocasiones la propietaria del suelo, en nuestro país existe un determinado número de propietarios privados (personas o empresas) que son los que tienen el derecho de la explotación de terrenos, generando así situaciones monopolistas. Este régimen de monopolio por los afortunados titulares de los terrenos, ha sido propiciado por la legislación tradicional urbanística en este país, permitiendo la gestión y la ‘producción de ciudad’ de manera exclusiva por los propietarios (Roger, 2010).

Según el experto Gerardo Roger, esta forma de hacer ciudad tiene su origen en la primera Ley de Ensanche Española de 1864, en el que se comienza a delegar en los propietarios todo el proceso de ejecución (bajo la supervisión de la administración): *“(…) se podía delegar todo el proceso en los propietarios de suelo que asumieran el protagonismo ejecutivo del mismo en régimen de monopolio y bajo el control y dirección de la Administración, cediendo los suelos destinados al dominio público y afrontando los costes de ejecución de las infraestructuras y servicios, pero liberándose del abono de las contribuciones y recargos señalados y recibiendo como ‘motor y catalizador’ del proceso, los derechos edificables de los solares resultantes”* (Roger, 2010: 163), y se perfecciona con la primera Ley de Suelo del año 1956, en la que las disposiciones jurídicas creadas favorecen la financiación privada y garantizan la producción a los propietarios del suelo. Con esta primera Ley de suelo y con las sucesivas (Ley de 1998 y

⁹⁴ Según Julio Rodríguez López, en nuestro país el suelo urbano y urbanizable supera al construido: *“En España, el suelo urbano y el urbanizable crecen anualmente muy por encima del suelo construido. Lo potencialmente edificable supera ampliamente a lo construido”* (Rodríguez, 2010a:83). No obstante, el autor añade: *“(…) mientras que en la fijación del precio de las mercancías los costes de construcción son determinantes, en el caso del suelo lo trascendente es el beneficio esperado y su capitalización”* (Ídem).

⁹⁵ Los promotores públicos pueden ser, bien los ayuntamientos y sus empresas públicas, o bien las Comunidades Autónomas (también con sus empresas promotoras). En otras ocasiones, y por iniciativa de la administración pública, se crean empresas/promotoras mixtas con la participación y colaboración del sector público y del sector privado. Pero por otra lado, los promotores son también privados, que debido a su gran dispersión, diversidad de tamaños y tipos de promoción a las que se dedican, puede tratarse de constructoras más pequeñas o promotoras pertenecientes o asociadas a grandes grupos empresariales y financieros (Cortés, 1995). En el proceso de producción de la vivienda, existiría un tercer sector (como promotor inmobiliario) que ha ido adquiriendo importancia en nuestro país desde finales de los ochenta del pasado siglo XX, con lógicas algo distintas a las existentes en los promotores privados y necesitado del impulso de la administración pública para su crecimiento: *las cooperativas de vivienda* (Cortés, 1995; Paniagua 1995 y 2003).

2003 especialmente), si la urbanización de la ciudad debiera ser un proceso mucho más ‘público’, no se produce sino una atribución de derechos individuales a los propietarios y una privatización de las plusvalías generadas.

De esta manera, el suelo en España (como mercancía inmersa en el sistema de provisión residencial) es singular en sus características y particular en su promoción y producción. No se trata de un bien cualquiera cuya renta o valor proceda de los rendimientos del trabajo incorporado a él, sino que la mayoría de las veces no tiene incorporado actividad humana ninguna, no pudiendo atribuirle una renta en función del trabajo. Es un bien económico de gran influencia en procesos especulativos que responden a intereses de los mercados de capitales (Cortés, 1995; Cortés y Antón, 2007), y por esto, *“(...) se producirá la intervención en este mercado de agentes económicos exteriores al sector que buscarán en esta inversión acumulativa de suelo una forma de asegurar sus capitales, alcanzando tasas de rentabilidad superiores a la de otros sectores. Esto es una de las causas que produce a veces los procesos alcistas en el suelo (...)”* (Cortés, 1995:193).

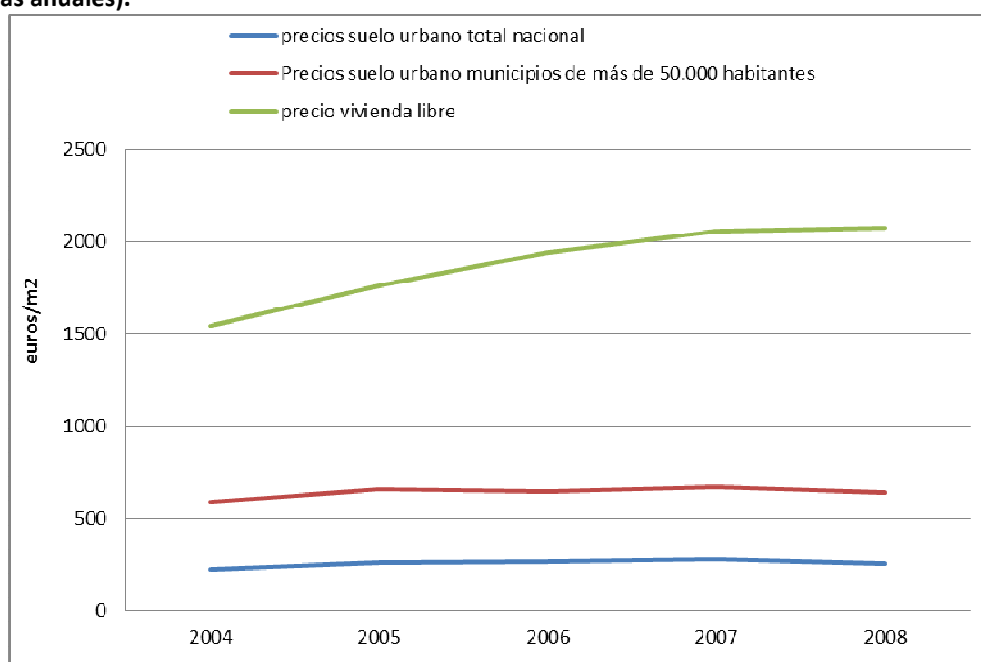
En esta misma línea, Julio Rodríguez (2010) afirma que el coste (y precio) del suelo es virtual y ajeno a los costes de construcción, y depende de factores como la localización, la normativa urbanística existente y, especialmente, por las expectativas del precio que las viviendas podrán alcanzar en el mercado, siendo el propio dueño del terreno quien vende en base a este valor expectante : *“El precio actual máximo del suelo queda definido, pues, a partir del valor en venta previsto para la edificación que sobre el mismo va a tener lugar. El dueño del suelo vende el mismo a un precio que está afectado por las expectativas existentes acerca del valor que va a tener en el mercado el volumen de edificación previsto. Dicho volumen depende de lo que la normativa urbanística municipal permite desarrollar sobre el mismo”* (Rodríguez, 2010a:85).

Por tanto, el valor del suelo es un valor especulativo, ya que se basa en la plusvalía futura del proceso de urbanización y de edificación, pero antes incluso de que se produzca la propia actuación. De esta forma, el suelo en España se convierte un activo financiero de elevadísimo valor y esto conlleva la inflación en origen de los precios del suelo hasta su *“(...) máximo valor especulativo”* (Roger, 2010:164), y todo ello reforzado y auspiciado por las oportunas disposiciones legales. Si a la consideración del suelo como un bien económico o mercancía que genera beneficios, a la singularidad del valor o del precio del suelo y como se produce, se le añade la noción de que todo el suelo español (gracias a las últimas legislaciones) es apto para ser urbanizado, se conforma un sistema urbanístico en el que la especulación se extiende a todo el territorio del país (Roger, 2010).

En un contexto de desarrollo socioeconómico, como el que tuvo lugar en España desde finales de los 90 del siglo pasado hasta 2008, con una fuerte expansión del sector inmobiliario y aumento de la demanda de alojamiento, en la base del espectacular incremento del precio

experimentado por la vivienda se encuentra en parte el suelo (Rodríguez, 2010a), que en ocasiones ha alcanzado cerca del 40 % del precio final de la vivienda⁹⁶, especialmente en grandes áreas urbanas del país (ver gráfico 44)⁹⁷. Un incremento desorbitado del precio de la vivienda que genera una auténtica crisis en el acceso, entrando así en contradicción con el mandato constitucional (artículo 47) que insta a los poderes públicos a garantizar el derecho al acceso de todos los ciudadanos a una vivienda digna, además de fijar y establecer *“(...) la prohibición de la especulación del suelo, única especulación prohibida expresamente por ella y establece, finalmente, la obligación a la participación pública en las plusvalías que genera la acción urbanística a través del planeamiento”* (Roger, 2010: 164).

Gráfico 44. Evolución de los precios del suelo y de la vivienda en España, 2004-2008. Unidad: euros/m² (medias anuales).



Fuente: Ministerio de Fomento.

Es pues indudable que existe relación entre el coste del suelo y el precio de venta de la vivienda en nuestro país (Cortés, 1995; Roger, 2010), aun siendo el del suelo y el de la vivienda, mercados diferenciados (Rodríguez, 1993 y 2010). Como se señala Julio Rodríguez López (2010a), en el ‘método del coste residual’ (como una de las maneras para estimar el coste del suelo) se tiene en cuenta el precio de la vivienda (además de la suma de materiales y

⁹⁶ En este periodo de fuerte expansión inmobiliaria y de los costes (1998-2008), el precio del suelo se incrementó, en términos relativos, en torno al 500 %, muy por encima del experimentado por el IPC e incluso más de tres veces que el de la vivienda, lo que hizo que el suelo pasase de *“(...) adoptar un valor residual a ser la ‘catapulta’ del crecimiento de la vivienda, retroalimentando el proceso desde su base”* (Roger; 2010:170).

⁹⁷ Además del efecto en la vivienda del coste del suelo, el fuerte aumento del precio de la vivienda experimentado en España desde finales de los 90 hasta 2008 se explica por una serie de factores, entre los que destacan el crecimiento de la economía española en esos años, que queda reflejado en indicadores macroeconómicos (como aumento del PIB), y el establecimiento de bajos tipos de interés por parte de Banco Central Europeo, lo que implicaría un crecimiento de la demanda de vivienda (Rodríguez, 2010a; Roger, 2010). Algunos datos de lo se acaba de decir, se mostrarán más adelante, cuando se hable exclusivamente de la evolución de los precios de vivienda.

de salarios y el beneficio empresarial). No obstante, recalca que para el suelo *“(...) lo trascendente es el beneficio esperado y la capitalización”* (Rodríguez, 2010a: 84). Por tanto, y aunque el ‘método del coste residual’ no es erróneo, el autor apuesta por otro: aquel que afirma que el precio del suelo depende *“(...) del valor esperado de la construcción autorizada, que depende, a su vez, de los precios esperados de las viviendas y del volumen de construcción autorizado por el plan de urbanismo vigente”* (Ibídem: 85). Obteniendo el coste del suelo mediante esta vía, se logra apreciar el efecto ‘contable’ del valor del suelo *“(...) en los precios de las viviendas construidas sobre el mismo”* (Ídem).

Una vez superado el requisito básico y fundamental del suelo (su relevancia en la creación de ciudad y en el desarrollo del suelo urbanizable), a continuación se inicia la operación edificadora (Cortés, 1995). Se entra así en otra fase del proceso de producción que ahora si tiene por objeto inmediato la construcción de vivienda para su puesta en venta. De esta forma, y como se ha dicho antes, la vivienda se convierte en una mercancía dentro de un mercado encargado de organizar todos aquellos aspectos que hacen posible que la vivienda se convierta en un objeto de consumo que es ofertado. El estudio del mercado de la vivienda español, o mercado residencial es, pues, el objetivo del presente epígrafe, y desde el lado de la oferta, el análisis se centrará en los siguientes aspectos del mismo:

1. El ritmo de construcción de vivienda, diferenciando entre vivienda libre y vivienda de protección.
2. Evolución de las viviendas según uso: principales, secundarias y vacías (y así evidenciar una de las particularidades del modelo español).
3. Viviendas principales según régimen de tenencia.
4. Los precios de la vivienda y esfuerzos de acceso que se derivan de los primeros para el colectivo juvenil.

Son los puntos tres y cuatro los que, además, se estudiarán desde una perspectiva regional comparada, con la finalidad de establecer una conexión entre estos componentes de la oferta con las tipologías de la emancipación (y con la demandada). En base a las características que presenta el parque residencial español (sus disparidades regionales) y junto con las tendencias que se dibujan en los últimos años, será posible definir cómo se configura buena parte de la estructura del mercado de la vivienda y deducir, a partir de ello, qué consecuencias supone esto en cuanto a la accesibilidad de los jóvenes.

4.2.1. El stock residencial en España (I): sobreproducción, importancia de las viviendas secundarias y vacías y predominio de la vivienda libre.

En los últimos 25 años en España, la producción de vivienda se ha mostrado, cuanto menos, desenfrenada. Si en el año 1991 había un total de 17.220.339 de viviendas familiares, en el siguiente periodo intercensal (2001) la cifra aumenta hasta situarse en 20.946.399, lo que supone un incremento, en términos relativos, del 22% aproximadamente. El último periodo, comprendido entre los censos de 2001 y 2011, ha traído consigo un aumento de 4.271.982 viviendas, situando al parque de viviendas familiares en 2011 en 25.218.536.

Desde 1991 hasta esta última fecha el incremento es cercano al 50%, lo que se traduce en una media de 1.260.927 viviendas anuales durante esos veinte años. Un crecimiento, el de las viviendas familiares, muy superior al experimentado por la población en ese mismo periodo (del 20,4%, tal y como puede apreciarse en la tabla 1 de anexo IV). Estas cifras, pues, evidencian el sobredimensionamiento del parque de vivienda español en relación a su población, una peculiaridad que se encuentra en la existencia de una gran proporción de viviendas secundarias y vacías. Este elemento singular destaca, en general, en los países del sur de Europa en relación con el resto (Allen, Barlow, Leal, Maloutas y Padovani, 2004).

Para el año 2011 podemos hablar de 25.218.536 de viviendas familiares en España, de las cuales el 71,7% son principales o de residencia habitual, el 14,6% son secundarias y el 13,7% vacías o con otros usos. Qué duda cabe que el gran porcentaje de vivienda secundaria y vacía podría limitar en buena medida la oferta existente de viviendas principales, consideradas de gran necesidad para buena parte de los jóvenes españoles.

Si tenemos en cuenta la evolución (tabla 2 de anexo IV), lo más llamativo es el descenso de las viviendas familiares principales a lo largo de la serie estudiada, y el aumento ininterrumpido y muy fuerte, primero, de las viviendas secundarias, que pasan de representar en 1950 el 2,7% al 16,1 en 2001, lo cual posiblemente nos indique la importancia creciente del valor de inversión que se atribuye a la vivienda en nuestra sociedad. Aunque es cierto que la presencia de vivienda puede variar en función del nivel de renta de los hogares, la disposición de una residencia secundaria por parte de los hogares españoles es común o se da en general en casi todos los niveles o clases sociales (ya sea una vivienda en la costa o en un ámbito más rural). En este sentido, el aumento a lo largo de las décadas de la proporción de vivienda secundaria se podría deber a un incremento de las rentas de los españoles (al menos hasta comienzos del siglo XXI) y a un aumento de la movilidad social, lo que ha incidido en el mantenimiento a lo largo de los años de la demanda de esta clase de residencia vacacional. (Leal, 2006). No obstante, la demanda no sería solo nacional: la inversión en este tipo de vivienda por parte de la población extranjera ha sido también muy importante (Del Pino, 2003). Pero el crecimiento de la vivienda secundaria no es constante hasta el año 2011, sino que se ralentiza e incluso

disminuye a partir del año 2001, como se observa en la tabla 59. En el último periodo intercensal (2001-2011), la vivienda secundaria ha descendido hasta el 14,6% en 2011. Esto parece tener cierta lógica en contexto de crisis económica en el que difícilmente se puede mantener la demanda de este tipo de vivienda a unos precios aun elevados (a pesar del descenso a partir de 2008) y en zonas costeras sobre-urbanizadas, al menos para la demanda nacional. El futuro, por tanto, del comportamiento de la vivienda secundaria en nuestro país, podría residir en la demanda extranjera (Leal, 2006).

En segundo lugar, al incremento de la vivienda secundaria se le debe añadir el espectacular aumento registrado, también, de la vivienda sin ningún tipo de uso, desde el 2,7% en 1950 al 16,2% en 2001. Al igual que sucedía con las viviendas secundarias, entre 2001 y 2011 se produce un descenso, que para este caso es del 5,5 puntos porcentuales. Aun siendo conscientes de que son cifras que pueden estar sobrerrepresentadas, son porcentajes muy elevados. La alta proporción de vivienda vacía resulta paradójica en una situación actual de verdadera crisis en el acceso y, en cualquier caso, podría estar influyendo negativamente de cara a las posibilidades con las que los jóvenes cuentan a la hora de acceder a una vivienda, ya que si existe una demanda potencial (y unas necesidades residenciales) del régimen de alquiler que no se ve acompañada de una oferta proporcional, lo que se produce es un encarecimiento. Ante esta situación (y más en el contexto actual de crisis económica y de fuerte desempleo y se sensación de inseguridad) cabría esperar que muchos jóvenes con capacidad para optar por la propiedad acabaran finalmente inclinándose por dicho régimen de tenencia. Sin embargo, habría muchos otros que lejos de ser capaces de optar por la propiedad se vieran obligados o bien a alquilar en condiciones poco satisfactorias (elevados precios que suponen excesivos esfuerzos de acceso) o bien a prolongar su estancia en el hogar paterno.

El problema de acceso a la vivienda en nuestro país, evidentemente, no se deriva de una falta, en términos cuantitativos, de viviendas⁹⁸, sino que se debe, como se ha dicho en otra ocasión, al 'cómo', esto es, al modelo de crecimiento o modelo productivo.

Otra manera de analizar el modelo productivo y de responder al cómo, es a través del número de viviendas que se han ido construyendo en nuestro país diferenciando el tipo de promoción (libre y protegida). Las variaciones en los últimos 60-70 años en las cuotas de participación de uno y otro tipo de promoción es considerable, y así lo han mostrado algunos estudios en España. Carme Trilla (2010), basándose en los visados de los colegios de arquitectos, reconstruye una serie desde mediados del siglo pasado. Los datos que la autora maneja evidencian cambios significativos en la trayectoria constructiva del país. Así, si a finales de la década de los cincuenta del siglo XX la escasa producción de vivienda se distribuía casi por

⁹⁸ De hecho, si ponemos en relación el nº de viviendas familiares en 2011 (25.218.536) y la población para ese mismo año (46.815.916), un simple cálculo arroja una cifra sorprendente: 53,9 viviendas por cada 100 habitantes.

igual entre viviendas protegidas y viviendas libres, y a mediados de los sesenta la clara protagonista es la vivienda protegida (con cuotas de participación del 70% e incluso del 90%, tal y como sucedió en el año 1963), desde finales de la década de los 60 (ya en plena etapa expansionista) la vivienda libre comienza a tomar empuje frente a la moderación de la presencia de la protegida, aunque es cierto que hasta mediados de los ochenta el peso relativo de ésta respecto a la construcción total no fue nunca inferior al 30% (Trilla, 2010). Tras la crisis del sector inmobiliario (1975-1984), en el que se produce un nuevo equilibrio entre ambas modalidades de promoción a causa de la caída de la vivienda libre, tiene lugar una explosión de la demanda que hace incrementar considerablemente el ritmo de la producción a finales de los ochenta y primeros de los noventa, una explosión de la producción que no obstante, está protagonizada en su mayoría por el sector privado libre, representando la vivienda de protección en el año 1991 tan solo el 13% de la construcción total. Después de un pequeño repunte entre 1991 y 1995 de la vivienda protegida (nuevamente coincidente con una breve fase recesiva en el sector y en la economía)⁹⁹, a partir de este último año comienza el último ciclo expansivo conocido hasta el momento y que durará aproximadamente hasta el bienio 2006-2008.

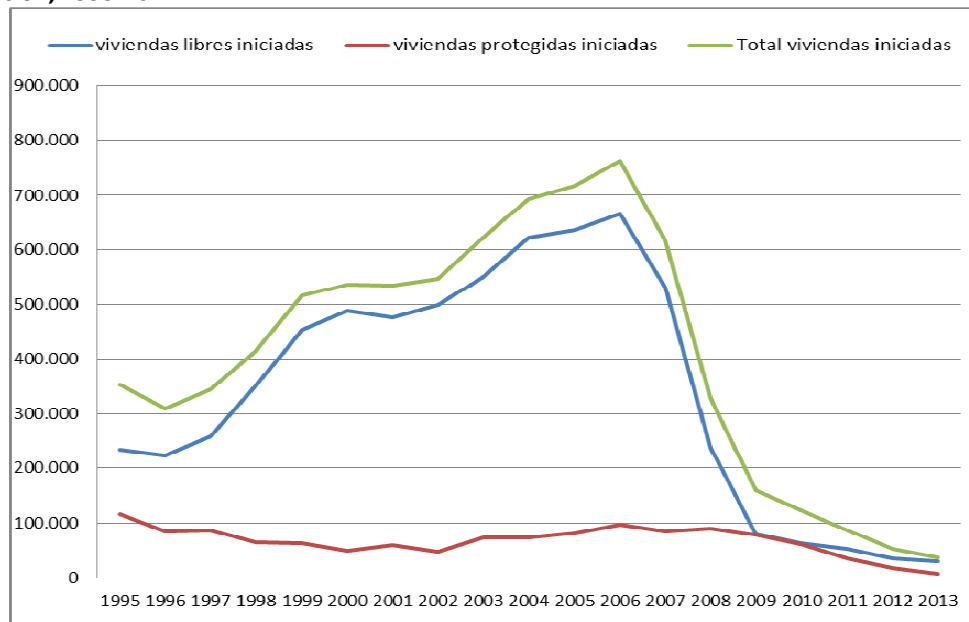
Como indicador del ritmo de producción de viviendas en los últimos 20 años, se ha optado por mostrar los datos proporcionados por el Ministerio de Fomento sobre viviendas iniciadas y que se muestran en el gráfico 45. De dicho gráfico se pueden destacar varios aspectos. En primer lugar, como ya se ha dicho, se constata el desproporcionado crecimiento en la construcción de viviendas (total viviendas iniciadas), que supuso un incremento en pleno 'boom' inmobiliario, 1996-2006, cercano al 150% (desde las 308.915 viviendas iniciadas en 1996 a 762.540 en 2006). Efectivamente, a partir de 1996 en nuestro país, el aumento que presentan los datos de viviendas iniciadas (y terminadas) cada año, según datos del actual Ministerio de Fomento, no tiene parangón: desde el comienzo del último ciclo expansivo del mercado inmobiliario, en 1996 y hasta 2006 aproximadamente, se han iniciado en España más de tres millones de vivienda (terminándose alrededor de 2,6 millones). Se evidencia de esta forma, el gran potencial de la oferta residencial producida en estos años.

A partir de 2006 el ritmo de viviendas que se inician desciende bruscamente (aquí el efecto de la recesión económica es claro), situándose en 2014 en niveles propios de principios de los noventa del siglo XX, esto es, característicos de antes del comienzo del ciclo expansivo del mercado inmobiliario. No obstante, y esto debe decirse, no significa que haya menos oferta, sino simplemente que se inician y terminan menos viviendas. De hecho, todas las viviendas que se han ido construyendo a lo largo de estos años se han ido acumulando en el parque

⁹⁹ En el último cuarto del siglo XX este parece haber sido el papel de la vivienda protegida: durante los periodos alcistas del ciclo inmobiliario, la construcción de este tipo de vivienda ha sido casi anecdótica, mientras que en periodo de recesión tiende tímidamente a aumentar.

residencial y forman parte de actual stock, que como ya se ha apuntado, tiene una dimensión tal que teóricamente podría responder a gran parte de las necesidades residenciales de nuestro país.

Gráfico 45. Evolución del número de viviendas iniciadas anualmente en España según tipo de promoción, 1995-2014.



Fuente: Ministerio de Fomento.

La segunda cuestión que se evidencia en el gráfico anterior es la dramática situación, y escasa importancia, de la vivienda de protección (VP) respecto a la vivienda libre en estos veinte años. Pese a la fuerte expansión inmobiliaria (1996-2006), los altos precios dejaron fuera del mercado a colectivos como el de los jóvenes, un colectivo que ha acudido en proporciones bastante elevadas a la compra de vivienda libre, pero quizá requiriesen de un mercado con protección pública para poder acceder, dado su menor poder adquisitivo y mayores tasas de desempleo. Sin embargo, la producción de vivienda protegida (o al menos el porcentaje que éstas representan respecto al total de viviendas según tipo de promoción) ha descendido en los últimos años. Si nos remontamos al año 1995, se producían 117.212 VP frente a 234.583 libres, lo que supone un 33% respecto del total de viviendas iniciadas. Sin embargo, a partir de 1996 el ratio de la vivienda protegida desciende paulatinamente a lo largo de los años a la par que aumentan considerablemente las viviendas libres, hasta alcanzar un mínimo en 2002 del 8,7% respecto del total de viviendas que se inician.

A partir de 2003 tiene lugar un pequeño repunte en cierta manera sostenido, lo que hace que en 2006 la proporción de vivienda protegida respecto al total se sitúe en un 12,8%, un incremento que podría deberse al giro que en la política de vivienda (y reflejado en los planes de vivienda a partir de 2004) se produce por esos años en nuestro país y en cada una de las Comunidades Autónomas (como se podrá comprobar en el epígrafe 5.3). Pero a pesar de estos

esfuerzos, nuevamente a partir de 2006 las viviendas protegidas iniciadas comienzan a caer, algo que es también extensible al total de viviendas libres que se inician.

Más allá de la fuerte expansión de la vivienda libre, que condiciona por sí misma un menor peso de la protegida sobre el total, la baja actividad en la promoción de este último tipo de viviendas probablemente tiene su origen en la escasez y carestía del suelo, que ha transformado en poco realista el límite superior establecido como precio básico por metro cuadrado a nivel nacional para las viviendas protegidas. El problema reside, en primer lugar, en que el número de nuevas viviendas protegidas es claramente insuficiente, a pesar de que una mayor promoción de este tipo de viviendas podría implicar un efecto positivo en la contención de los precios de la vivienda libre. Esto se debe a un sistema de producción de la vivienda protegida que es de los más liberales de Europa (Trilla 2001 y 2010), que ha delegado en los promotores privados la potestad de llevar a cabo o no programas de vivienda protegida, y en el que no se han establecido convenios duraderos que garantizaran una provisión suficiente de este tipo de vivienda. De esta forma, los promotores privados han ido abandonando la producción de viviendas protegidas en fases alcistas del ciclo económico (incluso se ha permitido en estos momentos de ‘bonanza’ económica la descalificación), argumentando que el precio base o ‘módulo’¹⁰⁰ no es rentable y que no se revaloriza de la misma manera que los precios del mercado, *“(...) lo que hace imposible encajar en ellos los nuevos costes de promoción, singularmente los costes del suelo”* (Trilla, 2010: 153).

De esta forma, como señala Carme Trilla (2010), se produce la ‘paradoja del módulo’, es decir, si la razón de ser del ‘módulo’ debiera ser el establecimiento de precios máximos obligatorios que tuvieran una repercusión final en los suelos evitando procesos inflacionistas, en la realidad tiene lugar incrementos anuales del precio base que no hacen sino evidenciar la volatilidad de la vivienda de protección. Unido a esto último, el control de plusvalías inmediatas que implica la posesión de una vivienda protegida en contextos de precios muy elevados en el mercado, se ha convertido en objeto de debate en las reflexiones actuales sobre este tipo de vivienda. La vivienda protegida se convierte así en un producto de *“(...) altísima cotización ante la expectativa de su posible revalorización”* (Ibídem: 155), y todo ello repercutirá finalmente en el precio final de venta.

Si el primer el primer problema del modelo de crecimiento, como se ha visto, es la escasez del número de viviendas protegidas, el segundo, efectivamente, es el precio que alcanzan éstas en el mercado. Son viviendas cuyo precio se sitúa en horquilla que va de los 60.000 a los 120.000

¹⁰⁰ precio máximo para la venta de la vivienda protegida que, por normativa, es establecido por la administración estatal.

euros (según los datos que proporciona el Mº de Fomento¹⁰¹), dependiendo de la localización y del año de referencia (un precio que en muchas ocasiones no es asumible). Así, si teóricamente la vivienda de protección debe estar destinada mayoritariamente a población y hogares con menos recursos (que no deben superar un tope anual de ingresos en relación al IPREM), en la práctica ha sido destinada y demandada también por sectores de rentas medias, con más poder adquisitivo y con una mayor capacidad de esfuerzo en el acceso.

Todo este panorama, predominio de vivienda libre y poca importancia de vivienda protegida; la escasa promoción social y pública de viviendas; y los elevados precios que en el mercado alcanzan las viviendas de protección, sin duda no facilita el acceso a la vivienda a los hogares jóvenes (Rodríguez, 2010).

Lo que aquí se ha analizado de la vivienda protegida se encaja en una lógica de mercado, es decir, se le ha querido dar una perspectiva en la que este tipo de vivienda se produce como un bien que es ofertado para luego ser consumido, de ahí que se haya comparado con el total de unidades producidas y con las viviendas libres, en definitiva, estudiar la cuota de mercado de esta forma de promoción. No obstante, la vivienda de protección también se puede (y se debe) analizar desde otra lógica: como un instrumento de la política que tiene una finalidad social. Será necesario así pasar de esta noción de cuota de mercado a otra que entiende el ‘papel social de la vivienda protegida’ (Trilla, 2010) o la vivienda como necesidad social que debe ser satisfecha por los poderes públicos (Chombart de Lauwe, 1976; Leal, 1979; Cortés, 1995; Leal y Cortés, 1995). Pero el paso de la visión más ‘mercantil’ de la vivienda protegida a la del ‘papel social’ que debe cumplir, no se hará a continuación, sino en el epígrafe 5.3 del presente capítulo, esto es, en el momento de analizar el otro elemento del sistema de provisión residencial en España: la política de vivienda.

Para seguir caracterizando la estructura del mercado de la vivienda en España, se debe introducir un nuevo elemento que permita continuar diferenciando las viviendas que se van incorporando paulatinamente al stock residencial y que forman parte de la oferta. Este nuevo criterio es el régimen de tenencia de las viviendas. Como se verá a continuación, el elevado porcentaje de viviendas principales en propiedad y el escaso peso relativo del alquiler es, sin duda, otro de los rasgos específicos de la estructura residencial española que nos distancia de la existente en otros países europeos. Pero a pesar de esto, será posible establecer pautas territoriales diferenciales del stock de vivienda según el régimen de tenencia en nuestro país.

¹⁰¹ precio medio de vivienda de compra que ha recibido cualquier tipo de subvención pública para su construcción, aplicado para una vivienda de 100 metros cuadrados construidos.

4.2.2. El stock residencial en España (II): régimen de tenencia de las viviendas principales desde una perspectiva regional comparada y su relación con la demanda. Preponderancia de la propiedad pero matices por Comunidades Autónomas.

En la sociedad occidental, la elección de la vivienda es una de las decisiones más importantes que deben tomar los individuos y hogares a lo largo de su ciclo vital (Pareja, 2010). Dichos individuos y hogares tienen preferencias en cuanto al tipo de vivienda deseada: su localización, tamaño, calidades, etc. (Gaviria, 2007). Aparte de estos aspectos, el régimen de tenencia es, sin duda, otra variable relevante a la hora de elegir la vivienda donde se va a residir. Preferencias e inclinaciones por ciertas características de la vivienda que varían en función de la etapa del ciclo del hogar, de la forma de convivencia o de la capacidad adquisitiva. Pero con todo, la elección no depende exclusivamente de las preferencias, sino que éstas están fuertemente constreñidas por una estructura que en cualquier caso moldea y matiza las predilecciones de los individuos en la sociedad. Así, la estructura del mercado residencial, el stock ofertado, condiciona las características y el tipo de vivienda al que se puede acceder dadas las preferencias y necesidades de los individuos (Jurado, 2006).

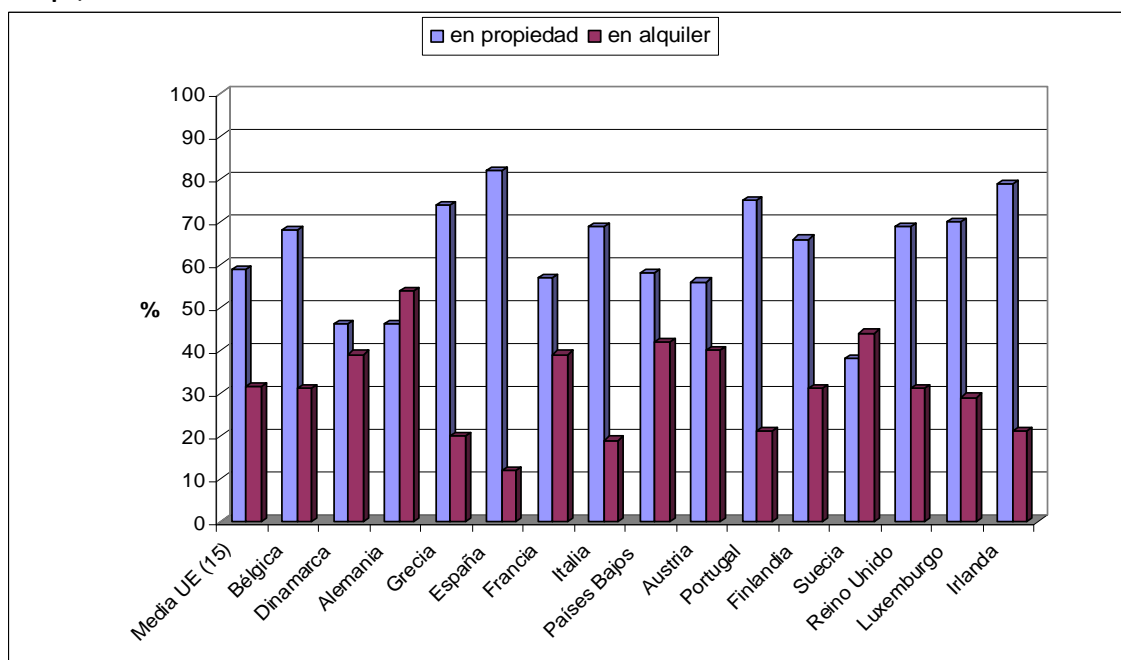
Los modelos mayoritarios de acceso a la vivienda bajo una forma determinada de tenencia, pueden depender de la demanda, pero también responden a la distribución del stock de vivienda de acuerdo con el régimen de tenencia. Pueden ser consecuencia de las opciones y limitaciones que plantea la oferta. Las expectativas de la evolución de los precios del sector inmobiliario; la evolución de los tipos de interés; la concesión de créditos para la compra; ciertas políticas públicas o legislaciones, pueden estimular y alterar la distribución y el peso de una u otra forma de tenencia en el mercado (Jurado, 2006; Rodríguez, 2010a; Pareja, 2010).

El régimen de tenencia es una de las variables más relevantes en la literatura científica europea a la hora de hacer clasificaciones. Un rasgo característico en toda Europa parece ser el aumento de las viviendas del stock residencial en propiedad a partir de la segunda mitad del siglo XX (Boelhouwer y Van der Heijden, 1994; Harloe, 1995) y una explicación de esto podría ser el aumento en la calidad de vida de la población (Pareja, 2010), lo que implicaría no necesitar un parque de vivienda social tan extenso (McGrone y Stephens, 1995), y que en consecuencia se traduciría en una mayor proporción de hogares que acceden al mercado para comprar su propia casa. Otra explicación del aumento del stock de viviendas en propiedad se encontraría en las preferencias de los hogares europeos y en su mayor satisfacción al conseguir residir en una vivienda que es de su propiedad (Mulder, 1993), dado que proporciona mayor seguridad y se entiende como una inversión para el futuro en un contexto de desgaste del Estado de Bienestar y pérdida de importancia de las políticas públicas (Gaviria, 2007).

Sin duda, la naturaleza y evolución de los diferentes modelos de sistemas de provisión en Europa ha constituido y constituye un aspecto clave en el estudio de la tenencia (Elsinga y Hoekstra, 2005). Ahora bien, no restándole importancia a la demanda, es la oferta de vivienda (fruto de la combinación del mercado y de las políticas) la que genera un stock con determinadas características, posibilita el acceso a la vivienda bajo determinadas condiciones y ofrece, pero también limita, ciertas oportunidades a los demandantes. Las diferentes trayectorias de los diversos sistemas de vivienda en Europa son pues clave, y en este sentido, a pesar de que algunos autores apunten hacia el aumento del stock de viviendas en propiedad en toda Europa (tesis de la *convergencia*), el régimen de tenencia de la viviendas (la oferta) es la variable que todavía hoy resulta más relevante para establecer comparativas entre las estructuras residenciales de los diversos países del viejo continente, y en definitiva, la que puede explicar el comportamiento diferencial de los hogares.

La elevada proporción de viviendas principales en propiedad de España (de las más elevadas de Europa) es uno de los rasgos diferenciales que nos alejan de las estructuras residenciales de otros países europeos, especialmente de aquellos en dónde el porcentaje de la propiedad es claramente inferior a la media europea: Alemania, Dinamarca o Suecia (gráfico 46). Por otra parte, se puede establecer diferencias en el alquiler, no sólo en función de las mayores o menores tasas de este régimen de tenencia, sino también en base al predominio del alquiler privado o del alquiler público. De esta forma, recordando los datos del gráfico 42, si en países como Alemania, Francia, Dinamarca o Finlandia hay un predominio del alquiler privado, en Austria, Países Bajos o Reino Unido, la tasa de alquiler público o social es mayor.

Gráfico 46. Distribución del parque de viviendas según régimen de tenencia en distintos países de Europa, 2011.



Fuente: Eurostat Database, *Population and housing census*.

España, por tanto, y dentro de las clasificaciones europeas, si situaría en aquel grupo de países en los que hay un predominio abrumador de la vivienda en propiedad, escaso stock de vivienda en alquiler y en su mayoría perteneciente al régimen privado. Pero veamos con más detenimiento la información que sobre régimen de tenencia de las viviendas principales, su evolución en el tiempo y estado actual, proporcionan los censos de población y viviendas elaborados por el INE.

En el año 2011, según datos del Censo de Población y Viviendas de ese mismo año, casi el 80% de las viviendas principales eran propiedad de sus residentes¹⁰², mientras que tan sólo el 13,5% del stock corresponde a viviendas en régimen de alquiler. El resto (7,6%) corresponden a viviendas que se ceden gratuitamente o que están bajo otra forma¹⁰³.

Tabla 49. Evolución entre periodos intercensales de viviendas principales según régimen de tenencia (%). España, 1950-2011.

	1950	1960	1970	1981	1991	2001	2011
régimen de tenencia							
en propiedad	46,9	50,8	63,4	73,1	77,9	82,7	78,9
en alquiler	51,4	42,3	30,1	20,8	13,9	9,2	13,5
cedida gratis y otra forma	2,6	6,9	6,5	6,1	8,2	8,1	7,6
TOTAL	100	100	100	100	100	100	100

Fuente: Años-1950-1970 INE Censo de Población y Viviendas. Tomado de Julio Rodríguez López "La política de vivienda. Evolución reciente y aproximación al caso de España", en Instituto de Estudios Fiscales. Septiembre 1994. Años 1981 a 2011 Censos de Población y Viviendas (INE).

Esta situación pone de manifiesto el gran valor que se atribuye a la propiedad con respecto al alquiler en las viviendas principales en nuestro país, pero ¿hasta qué punto la oferta es el resultado de la demanda y consecuencia de las ‘preferencias’ de los individuos y de los hogares españoles? La idea de la existencia de una ‘cultura de la propiedad’ exigiría altas tasas de viviendas en propiedad (y bajas tasas de alquiler) constantes a lo largo del tiempo, y más aún en décadas pasadas, en las que la sociedad era en su mayoría agrícola y, ante la falta de un sistema público de pensiones desarrollado, la vivienda debiera entenderse en mayor medida como forma de inversión y de ahorro futuro (Jurado, 2006). Pero los datos en evolución no reflejan esto, al contrario, en tiempos pretéritos el porcentaje de viviendas principales se

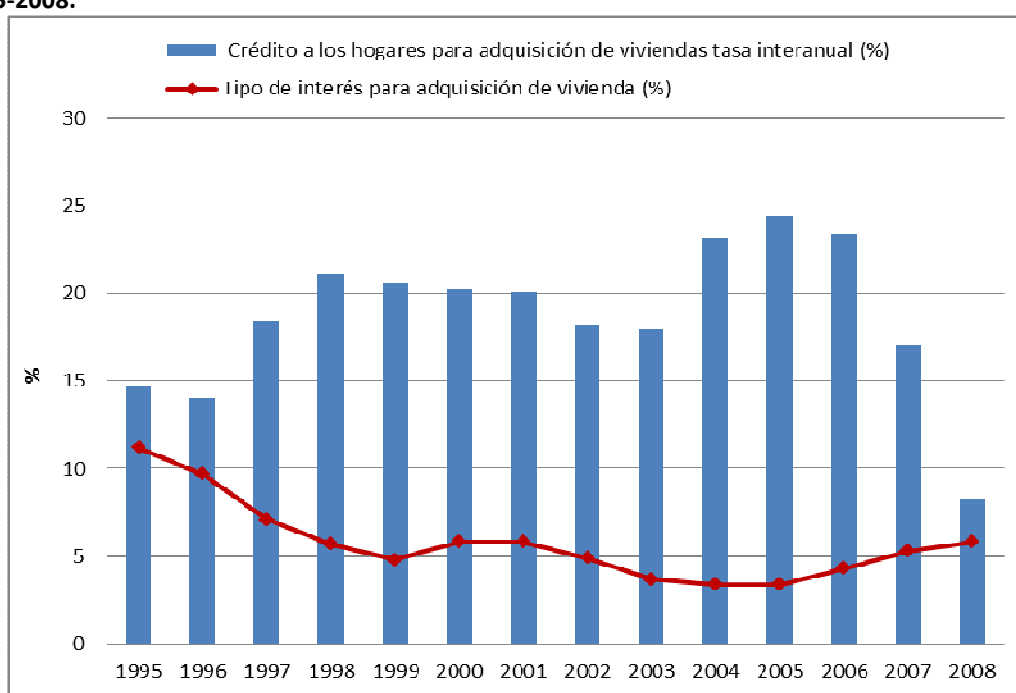
¹⁰² Dentro de las viviendas principales en propiedad, los censos elaborados por INE permiten desagregar la información y diferenciar cuales están totalmente pagadas y cuales presentan pagos pendientes. En 2011 en España el 49,2% estaban totalmente pagadas y el 41,6% tenían pagos pendientes. Por otra parte, no todos los propietarios de las viviendas las han comprado directamente, sino que por el contrario, acceden a la propiedad a través de herencias y donaciones. Así, el 9,2% del total de viviendas principales en propiedad habían sido heredadas o donadas.

¹⁰³ Según los *Glosarios* de los Censos de Población y Viviendas, una vivienda principal se encuentra bajo el régimen de ‘cedida gratis’ cuando “es facilitada gratuita o semigratuitamente por el patrono, organismo o empresa donde trabaja alguno de los miembros del hogar, cuando lo es en virtud de contrato de empleo, aun cuando dicho miembro haya fallecido, esté jubilado o no trabaje actualmente para dicho patrono, organismo o empresa, siempre y cuando la vivienda siga perteneciendo al mismo”. Bajo ‘otra forma’ se hayan todas aquellas viviendas que no están ni en régimen de propiedad, ni en alquiler, ni cedida gratis.

repartía por igual entre el régimen de propiedad y el alquiler, incluso en el año 1950, el porcentaje de viviendas en alquiler superaba al de la propiedad (tabla 49).

El continuo descenso desde entonces del alquiler (y el consiguiente incremento de las viviendas en propiedad) obedecería a una serie de normativas de arrendamientos urbanos, que lo que hicieron fue congelar los alquileres¹⁰⁴ en una etapa de fuerte inflación; a la posterior creación de un mercado dual de alquiler¹⁰⁵; así como la mayor orientación de las políticas públicas dirigidas a la compra. En etapas más recientes, el desarrollo de la financiación hipotecaria y sobre todo, la sustancial rebaja de los tipos de interés (ver gráfico 47), produjeron una profundización en esa tendencia a la propiedad (Rodríguez, 2010b).

Gráfico 47. Evolución de tipos de interés y de créditos a hogares para adquisición de vivienda. España, 1995-2008.



Fuente: Estadísticas del Banco de España.

Existe, no se puede obviar, una ‘preferencia’ por residir en propiedad en nuestro país, pero debido en gran parte, a un claro sesgo del mercado y de la política de vivienda (como se tendrá oportunidad de ver más adelante) hacia la oferta de vivienda bajo este tipo de tenencia.

A pesar de que en el último periodo inter-censal el porcentaje de viviendas principales en propiedad ha disminuido en 3,8 puntos porcentuales y el de las viviendas en alquiler ha pasado de suponer un 9,2% en 2001 a un 13,5% en 2011, si tenemos en cuenta toda la serie, desde 1950 hasta 2011, mientras que las viviendas principales en propiedad han crecido en estos sesenta años un 68,2%, las viviendas en régimen del alquiler descienden en 73,7%. La gran presencia del mercado de la propiedad nos podría estar informando de las escasas garantías

¹⁰⁴ Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, por el que se aprobó el Texto de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

¹⁰⁵ Decreto Ley 2/1985.

que históricamente ha ofrecido el alquiler en España, sin embargo se presenta en muchas ocasiones como la única salida existente para buena parte de los jóvenes. Por tanto, debemos partir del hecho de que existe una proporción de la demanda de alquiler por parte de los jóvenes que es fija y que puede no ser satisfecha o serlo pero de forma poco satisfactoria, debido a las condiciones que presenta el mercado en favor de la propiedad, provocando así una menor proporción de alquileres con su consecuente encarecimiento.

De esta forma, ante la escasez de oferta de vivienda en alquiler y al elevado precio que presenta este régimen de tenencia en nuestro país, los jóvenes ‘optarían’, por un esfuerzo poco mayor, por la propiedad, lo que implica un ahorro previo sustancial que en ocasiones es posible retrasando el momento del abandono de la vivienda de los padres. Así, el retraso en la emancipación residencial en España puede entenderse como una estrategia (de padres y de hijos) ante las características del stock de vivienda. Dicho de otra manera, el retraso en la emancipación de los jóvenes en España encuentra una de sus principales razones en el mercado de la vivienda (Leal, 1997) y más concretamente en el escaso mercado de alquiler. Pero el retraso en España de la emancipación residencial no es la única consecuencia de la escasez del alquiler para los jóvenes (Pareja, 2010). Si los jóvenes en nuestro país optan en mayor medida por la propiedad *“(...) la evolución posterior a lo largo de su ciclo vital de vivienda se ve altamente condicionada por el enorme esfuerzo económico que supone hacer frente a cargas hipotecarias desde un buen principio”* (Elsinga y Hoekstra, 2005 en Pareja, 2010:99).

No se está haciendo un juicio de valor sobre la propiedad, simplemente se quiere destacar que quizá este régimen de tenencia no sea adecuado para todos los tipos de convivencia ni para todas las fases del ciclo del hogar. Es cierto que la propiedad es vista como un bien de inversión, que puede llegar a ofrecer mayor seguridad que alquiler e, incluso, puede presentar mayores calidades de la vivienda (Pareja, 2010), pero aun así, supone elevados costes económicos e implica necesariamente menor movilidad residencial, y estos son dos grandes inconvenientes que, como se decía anteriormente, puede condicionar el inicio y el transcurso del ciclo vital de los hogares jóvenes. Por el contrario, un stock de viviendas en alquiler amplio y de calidad, puede resultar ventajoso para ciertos colectivos, como el juvenil, instalados en una mayor incertidumbre y más proclives a moverse por el territorio y al cambio de residencia por diversas causas, entre ellas las laborales. Pero para ello, es necesario que el alquiler sea competitivo y resulte atractivo (tanto para los demandantes como para inversores), algo que no sucede en la actualidad en España.

Sea como fuere, y aunque algunos autores defiendan cierta *convergencia* de los países del entorno europeo en base al aumento de las viviendas en propiedad, España ocupa un lugar muy concreto (junto a otros países) en las clasificaciones de los sistemas de provisión de

vivienda según el régimen de tenencia, lo que en definitiva permite apoyar la tesis de la *divergencia* y la construcción de tipologías diferenciales (Balchin; 1996, Poggio, 2006, Ronald, 2007; Matínez del Olmo, 2013).

Ahora bien, la heterogeneidad de los sistemas de provisión residencial no sólo es aplicable y constatable entre países, quizá sea posible establecer también rasgos diferenciales y matices a una escala territorial menor, como por ejemplo, entre regiones de un mismo país. Efectivamente en España, aunque las Comunidades Autónomas participan del modelo general del país en el que se inscriben (predominio de la propiedad frente al alquiler y este último en su mayoría en régimen privado), las diferencias entre dichas comunidades, y en lo que al régimen de tenencia se refiere, son palpables y conocidas (Montalvo y Mas, 2000; Leal; 2006). En términos generales, si tenemos en cuenta la evolución desde 1991 hasta 2011, prácticamente en todas las comunidades tiene lugar un incremento de las viviendas principales en propiedad y una disminución del alquiler, reproduciendo así la dinámica que presenta el conjunto del país (ver tabla 3 de Anexo IV).

Tabla 50. Distribución de las viviendas principales según régimen de tenencia en las distintas Comunidades Autónomas. España, 2001 y 2011.

CCAA	2001		2011	
	% viv. en propiedad	% viv. en alquiler	% viv. en propiedad	% viv. en alquiler
Andalucía	82,7	9,2	81,7	9,8
Aragón	84,7	10,1	79,6	13,4
Asturias	81,2	12,5	79,9	12,5
Baleares	74,3	19,9	70,4	21,6
Canarias	69,7	16,8	70,8	16,2
Cantabria	84,9	8,3	81,5	9,6
Castilla y León	84,9	8,7	81,7	9,9
Castilla-La Mancha	86,5	6,8	81,9	10,3
Cataluña	79,1	16,6	74,3	19,8
C. Valenciana	86,6	8,3	82,7	10,5
Extremadura	81,9	8,8	81,7	8,4
Galicia	77,5	10,5	77,9	11,4
C. de Madrid	82,0	13,6	76,8	17,4
R. de Murcia	85,0	9,2	80,8	12,0
Navarra	87,6	7,7	82,6	10,9
País Vasco	89,0	7,3	84,2	9,8
La Rioja	86,5	8,4	82,0	11,6
Ceuta y Melilla	62,1	24,1	67,0	21,7
Total Nacional	82,7	9,2	78,9	13,5

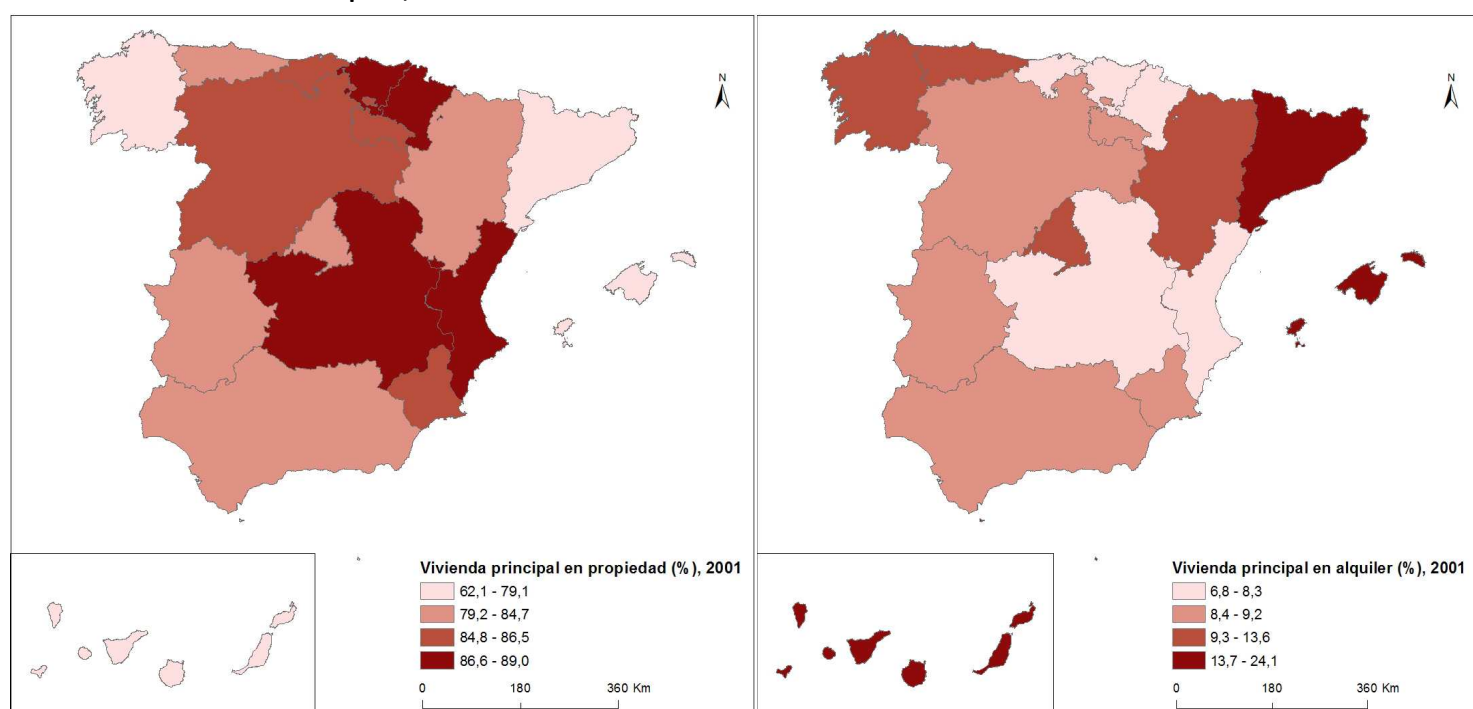
Fuente: Censos de Población y Viviendas 2001 y 2011 (INE).

España presenta una gran dispersión por Comunidades Autónomas en cuanto a las formas de tenencia de las viviendas¹⁰⁶, que va desde Ceuta y Melilla y Baleares, con los menores

¹⁰⁶ Aunque es cierto que desde 2001 las diferencias en el régimen de tenencia (propiedad y alquiler) entre Comunidades Autónomas disminuyen, tal y como se puede apreciar en la tabla 4 de descriptivos de anexo IV, éstas,

porcentajes de viviendas en propiedad (y las más altas tasas de alquiler), tanto en 2001 como en 2011, hasta el País Vasco y Navarra, con las proporciones más elevadas. Si se observa con detenimiento la tabla 50, e independientemente de la evolución, hay ciertas pautas territoriales que se mantienen estables en el último periodo intercensal. Como no puede ser de otra manera, el dato de las viviendas principales en alquiler es complementario al de la propiedad, de tal forma que en las regiones donde los porcentajes de viviendas principales en propiedad son más elevados, la proporción de viviendas en alquiler serán las más reducidas del territorio nacional y a la inversa, las comunidades con menores tasas de vivienda principal en propiedad son las que muestran los mayores stocks de vivienda en alquiler.

Mapas 8 y 9. Porcentaje de viviendas principales en propiedad y en alquiler por Comunidades Autónomas. España, 2001.



Fuente: Censos de Población y Viviendas 2001 y 2011 (INE)

En cualquier caso, la tabla nº 50 da pistas a la hora de representar en mapas la distribución del parque de viviendas según régimen de tenencia por Comunidades autónomas. Así, se ha optado (nuevamente) por los *cuartiles* como método para asignar los valores de los datos a las categorías, asegurando un buen contraste visual y permitiendo comparar las observaciones en el espacio, estableciendo tipologías, y en el tiempo, para así observar los cambios en dichas tipologías. Los resultados de la representación para el año 2001 aparecen reflejados en los mapas 8 y 9.

aun así, siguen siendo importantes en magnitud en el año 2011. El valor del rango para la propiedad es del 17,2% (diferencia entre el valor máximo, País Vasco, y el mínimo, Ceuta y Melilla) y para el alquiler del 13,3% (diferencia entre el 21,7 % en Ceuta y Melilla y el 8,4% en Extremadura).

Los mapas obtenidos, junto con la información de la tabla anterior, ha permitido elaborar una tabla con las tipologías por Comunidades Autónomas en función de la intensidad o porcentaje de las viviendas principales según el régimen de tenencia y que se muestra a continuación (tabla 51).

Atendiendo a la siguiente tabla, se han obtenido cuatro tipologías (*modelo intenso*, *modelo medio-intenso*, *medio-débil* y *débil*) tanto para la propiedad como para el alquiler. En un principio, y dado que la propiedad y el alquiler son complementarios (donde hay más viviendas en propiedad hay menor en alquiler y la inversa), se pensaba establecer una sola tipología en base a un solo régimen de tenencia (bien la propiedad, bien el alquiler). Pero como en España, y a pesar de que estas dos formas son las mayoritarias, también se contabilizan otros dos modos de tenencia, ‘cedida gratis’ y ‘otras formas’ (que para el conjunto del país, y sumadas, pueden llegar a representar en torno al 8%, si recordamos lo visto en la tabla 49), y la proporción y peso relativo de estos dos últimos modos en cada una de la regiones puede afectar (aunque ligeramente) a la proporción de vivienda en propiedad y en alquiler y, sobre todo, a la posición de cada una de las regiones en las clasificaciones, se ha optado finalmente por repetir los modelos tanto para las viviendas en propiedad como para las viviendas en alquiler.

Tabla 51. Tipologías por Comunidades Autónomas de viviendas principales según régimen de tenencia (propiedad y alquiler). España, 2001.

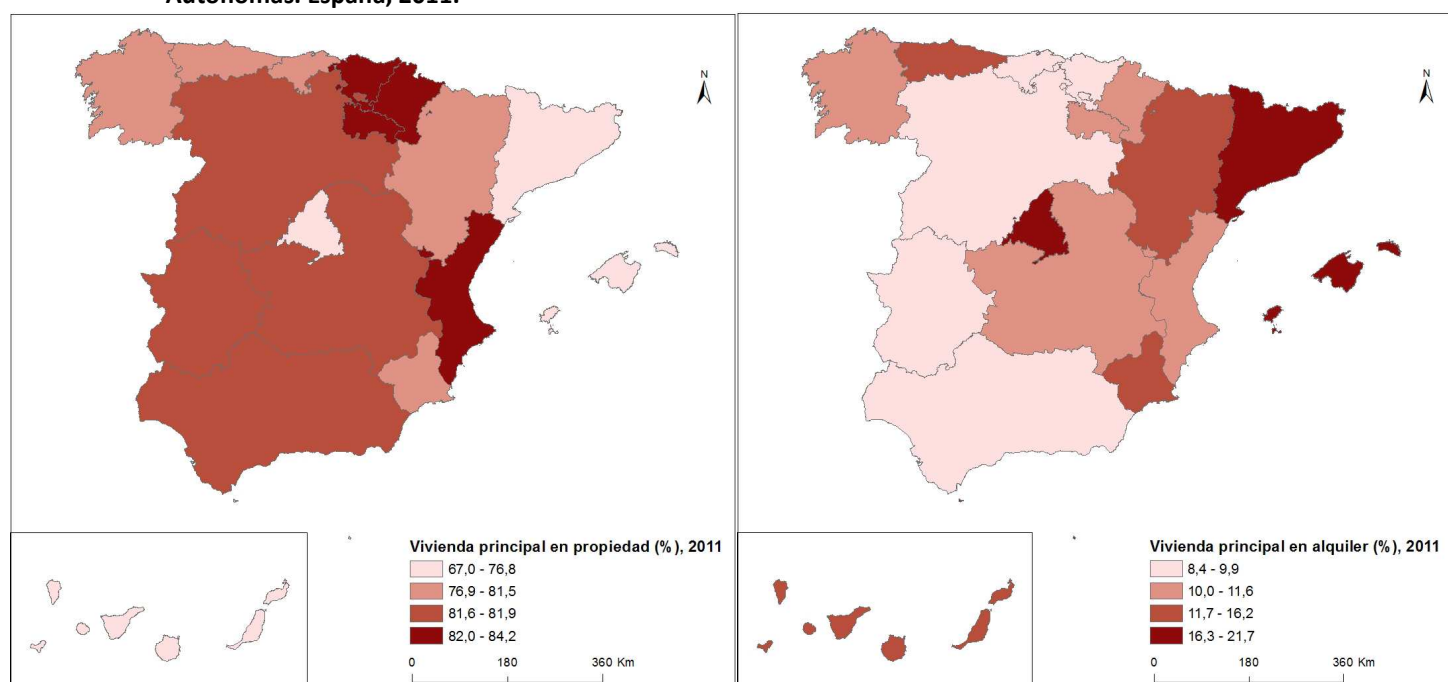
COMUNIDAD AUTÓNOMA (en orden de mayor a menor tasa de vivienda en propiedad)	<i>TIPOLOGÍAS de propiedad</i>	COMUNIDAD AUTÓNOMA (en orden de mayor a menor tasa de vivienda en alquiler)	<i>TIPOLOGÍAS de alquiler</i>
País Vasco	Modelo intenso (las más altas tasas de propiedad)	Ceuta y Melilla	Modelo intenso (las más altas tasas de alquiler)
Navarra		Baleares	
C. Valenciana		Canarias	
Castilla-La Mancha		Cataluña	
La Rioja	Modelo medio-intenso	C. de Madrid	Modelo medio-intenso
R. de Murcia		Asturias	
Cantabria		Galicia	
Castilla y León		Aragón	
Aragón	Modelo medio-débil	Andalucía	Modelo medio-débil
Andalucía		R. de Murcia	
C. de Madrid		Extremadura	
Extremadura		Castilla y León	
Asturias	Modelo débil (las tasas más bajas en propiedad)	La Rioja	Modelo débil (las tasas más bajas en alquiler)
Cataluña		Cantabria	
Galicia		C. Valenciana	
Baleares		Navarra	
Canarias		País Vasco	
Ceuta y Melilla		Castilla La Mancha	

Fuente: elaboración propia a partir del Censo de Población y Viviendas 2001(INE)

De esta forma, y resaltando solo los modelos extremos, País Vasco, Navarra, C. Valenciana y Castilla La Mancha se encuadran en el *modelo intenso* (con las tasas más elevadas) de la tipología de viviendas principales en propiedad, justo al contrario que Cataluña, Galicia, Baleares, Canarias y Ceuta y Melilla, todas ellas en el *modelo débil* (con las tasas más bajas de viviendas principales en propiedad. Paralelamente, y para las tipologías de la alquiler, en el modelo intenso se encuentran Ceuta y Melilla, Baleares, Canarias y Cataluña (Galicia al contrario de lo que cabría esperar, dado su porcentaje de viviendas principales en propiedad, no se ubica en este modelo, sino en el *medio-intenso*, debido como se ha apuntado antes, al peso relativo que en esta región alcanzan las viviendas principales ‘cedidas gratis’ y bajo ‘otra forma’). Por contra, en el *modelo débil* (las tasas de alquiler más pequeñas del territorio) se hallan en La Rioja, Cantabria, C. Valenciana, Navarra, País Vasco y Castilla La Mancha.

Ahora bien, más interesante si cabe es tratar de discernir si las tipologías que se han establecido para el año 2001 se mantienen con el paso del tiempo, o si por el contrario cambian. Para averiguarlo, y tomando los datos de la tabla 50, se han realizado los mismos mapas (utilizando los cuartiles nuevamente como método) con datos de las viviendas principales (en propiedad y en alquiler) que ofrece el censo de 2011 (mapas 10 y 11). Aunque, y como se vio anteriormente, en general en todas las Comunidades Autónomas tiene lugar un descenso de la viviendas en propiedad y una amento del alquiler (lo que afecta al reparto de los colores y de las intensidades en el mapa), esto no es impedimento para contrastar si las tipologías se mantienen, en el caso de que así se produzca.

Mapas 10 y 11. Porcentaje de viviendas principales en propiedad y en alquiler por Comunidades Autónomas. España, 2011.



Fuente: Censos de Población y Viviendas 2001 y 2011 (INE).

Para el año 2011 tienen lugar ciertos cambios en esta geografía residencial, no obstante, dichos cambios no tienen por qué implicar necesariamente permutas significativas en las tipologías. En la tabla 52 están marcadas en rojo aquellas comunidades que han variado su posición respecto a 2001, y a simple vista, el número de regiones así señaladas no es escaso, aun así, es preciso analizar en detalle estas variaciones y averiguar entre que modelos se producen intercambios. Comenzando por las tipologías de la propiedad, ocho regiones modifican su posición en las clasificaciones: La Rioja con una tasa de viviendas en propiedad del 82% pertenece en 2011 al modelo *intenso* y no ya al *medio-intenso*, ocupando así el lugar que en 2001 correspondía a Castilla La Mancha; Extremadura si en el 2001 se ubicaba en el modelo *medio-débil*, en 2011, debido al porcentaje que presenta (81,7%), se localiza en el *medio-intenso*, lo mismo que Andalucía. Por su parte, tanto Cantabria como la Región de Murcia varían su posición pero en sentido inverso a las dos comunidades anteriores, es decir, transitan desde el modelo *medio-intenso* al *medio-débil*, con unos porcentajes de viviendas en propiedad en 2011 del 81,5% y del 80,8% respectivamente. Finalmente Galicia y la Comunidad de Madrid se trasladan del modelo *débil* al *medio débil* en el caso de la primera, y del *medio-débil* al *débil* para la segunda.

Tabla 52. Tipologías por Comunidades Autónomas de viviendas principales según régimen de tenencia (propiedad y alquiler). España, 2011.

COMUNIDAD AUTÓNOMA (en orden de mayor a menor tasa de vivienda en propiedad)	<i>TIPOLOGÍAS de propiedad</i>	COMUNIDAD AUTÓNOMA (en orden de mayor a menor tasa de vivienda en alquiler)	<i>TIPOLOGÍAS de alquiler</i>
País Vasco	Modelo intenso (las más altas tasas de propiedad)	Ceuta y Melilla	Modelo intenso (las más altas tasas de alquiler)
Navarra		Baleares	
C. Valenciana		Cataluña	
La Rioja		C. de Madrid	
Castilla-La Mancha	Modelo medio-intenso	Canarias	Modelo medio-intenso
Castilla y León		Aragón	
Extremadura		Asturias	
Andalucía		R. de Murcia	
Cantabria	Modelo medio-débil	La Rioja	Modelo medio-débil
R. de Murcia		Galicia	
Asturias		Navarra	
Aragón		C. Valenciana	
Galicia		Castilla La Mancha	
C. de Madrid	Modelo débil (las tasas más bajas en propiedad)	Castilla y León	Modelo débil (las tasas más bajas en alquiler)
Cataluña		Andalucía	
Canarias		País Vasco	
Baleares		Cantabria	
Ceuta y Melilla		Extremadura	

Fuente: elaboración propia a partir del Censo de Población y Viviendas 2011(INE)

En rojo: Comunidad Autónoma que ha cambiado de tipología respecto a 2001.

El resto de Comunidades Autónomas se mantienen constantes en la posición que ocupaban en el año 2001 y son las tipologías o modelos *intenso* y *débil* (salvo por las incorporaciones protagonizadas por la Rioja y la C. de Madrid) las que se mantienen más estables. Así, respecto a 2001, permanecen País Vasco, Navarra y C. Valenciana en aquel modelo que presenta las tasas más altas del país. Cataluña, Canarias, Baleares y Ceuta y Melilla continúan en la tipología *débil*. Por el contrario, los tipos medios experimentan mayor número de variaciones, y exceptuando Castilla y León, Asturias y Aragón, las demás regiones varían su posición, tal y como se acaba de ver.

En cuanto a las tipologías según la intensidad de la tasa de viviendas principales en alquiler, aunque el movimiento de comunidades entre modelos es más intenso que en la propiedad, la dinámica y naturaleza de dichos movimientos es similar, quiere decir, hay mayor estabilidad en los tipos extremos (*intenso* y *débil*), y menor en los medios (*medio-intenso* y *medio-débil*). Ceuta y Melilla, Baleares y Canarias permanecen en 2011 en el tipo con las tasas de viviendas en alquiler más elevadas, produciéndose la incorporación de la Comunidad de Madrid y su intercambio con Canarias. Efectivamente, si Canarias en 2001 pertenecía a este modelo, en 2011, y dado el porcentaje que presenta (16,2%), se ve superada y sustituida en la clasificación por la región madrileña. Por su parte, se afianzan País Vasco y Cantabria como dos de las regiones con menores porcentajes de viviendas en alquiler del país en el año 2011. Al tipo *débil*, se incorporan además Castilla y León, Andalucía y Extremadura, procedentes las tres, no obstante, de la tipología *medio-débil* en 2001. Esto permite sostener que aunque se produzcan cambios, estos se dan la mayoría de las veces entre tipologías, modelos o tipos contiguos.

Las mayores variaciones tienen lugar en el modelo *medio-débil*. De esta forma, ninguna de las regiones que en 2011 se ubican aquí, pertenecían a este *tipo* en 2001. La Rioja, Navarra, Comunidad Valenciana y Castilla la Mancha proceden del *débil*. Galicia, a su vez, se traslada al modelo *medio-débil* procedente del *medio-intenso*.

Pero realmente, ¿todas estas variaciones suponen una modificación sustancial de la geografía y tipologías por Comunidades Autónomas según el régimen de tenencia de las viviendas?, o por el contrario se puede afirmar que entre 2001 y 2011 se mantienen estables. ¿Son las mismas regiones las que, independientemente del paso del tiempo, presentan los mayores-menores porcentajes de viviendas principales en propiedad y menor-mayor peso relativo de viviendas en alquiler? En términos generales, y ayudándonos de los mapas presentados y de las tablas 51 y 52, se puede afirmar que aunque efectivamente desde 2001 a 2011 tienen lugar cambios, éstos se producen especialmente en los tipos medios (*medio-intenso* y *medio-débil*) y cuando en menor medida los cambios afectan a todas las tipologías, tienen lugar entre modelos contiguos, y nunca desde una clasificación a otra opuesta. Algo, que indudablemente, nos recuerda a la evolución de las tipologías elaboradas en el capítulo 3º sobre la intensidad de

las tasas de emancipación. También aquí los modelos extremos (*intenso* y *débil*) eran los que en su composición interna menos cambiaban con el transcurrir de los años.

En la geografía española del stock residencial según régimen de tenencia, existen pues ciertas pautas territoriales diferenciales que se mantienen constantes desde 2001 hasta la actualidad. Así, País Vasco, Navarra, C. Valenciana, La Rioja y Castilla la Mancha son las Comunidades Autónomas con un mayor porcentaje de viviendas principales en propiedad. Por su parte, Ceuta y Melilla, Baleares, Cataluña Comunidad de Madrid y Canarias presentan las tasas de viviendas en alquiler más levadas del país. El resto de comunidades españolas se hallan en los modelos medios: ciertas regiones se mantienen estables en el tiempo en las clasificaciones, unas se mueven entre los dos tipos (*medio-intenso* y *medio-débil*) y otras acceden a estos tipos procedentes de las tipologías extremas, pero siempre son movimientos que guardan la lógica de la intensidad, es decir, del modelo *intenso* al *medio-intenso* o del *débil* al *medio-débil*.

Ahora bien, ¿qué explicación podemos dar a esta geografía diferencial, a estas disparidades por Comunidades Autónomas del stock de viviendas según su tenencia? Es obvio que las viviendas son el espacio físico, el soporte material en el que los individuos y los hogares desarrollan sus vidas y proyectos ocupando así un lugar en la sociedad. Por ello, en estas diferencias no se puede obviar el efecto que la demanda y las preferencias de dichos individuos y hogares tienen en los procesos de apropiación de la vivienda. Así, parece coherente que en aquellos espacios o territorios donde hay una mayor expectativa de revalorización, se quiera depositar los ahorros en la vivienda, como una forma de inversión, impulsando de esta manera (desde la demanda) “(...) *la propiedad allí donde es más rentable comprar que alquilar*” (Leal, 2006:459).

Esta frase nos mete de lleno de nuevo en el debate demanda vs oferta, es más, parece hacer referencia a la idea de que el régimen de tenencia de las viviendas (y de los hogares) no son sino resultado de la interrelación entre oferta y demanda, de tal manera que los hogares con sus preferencias y perfiles sociológicos potenciarían ciertas formas de tenencia, que se traducirían en stocks de viviendas con características determinadas, y el mercado de vivienda, a su vez, impulsaría aquel régimen de tenencia que es más rentable como bien que se produce y se consume, completando así un proceso de retroalimentación. Pero en cualquier caso, la clave puede estar en que incluso en la elección por parte de los hogares del régimen de tenencia también existe cierta racionalidad económica (Jurado, 2006) y la decisión puede depender de las oportunidades percibidas en el mercado: “*La elección de vivienda en propiedad o vivienda de alquiler se ve claramente determinada por la percepción de los agentes implicados de costes y beneficios que ofrece cada una de las fórmulas*” (Pareja, 2010:98).

Puede ser cierto que las variaciones territoriales observadas en España en cuanto al régimen de tenencia de las viviendas principales se deban a las características diferenciales de los hogares en cada uno de los territorios: predilecciones, tipos de familia, niveles de renta e, incluso, se esté en lo cierto si se afirma que en la base del descenso del porcentaje de viviendas principales en propiedad y aumento de las viviendas en alquiler que se produce desde 2001 a 2011 se encuentren los cambios acaecidos en los comportamientos de los hogares. No obstante, existen otras explicaciones más sugestivas y que en definitiva, entroncan con la tesis que aquí se defiende: la demanda está influenciada por la oferta, por un stock de vivienda que no es sino el resultado de la evolución de un sistema de provisión muy concreto. De esta manera, las expectativas del precio que alcanzarán las viviendas en el mercado; las garantías que se ofrecen a los propietarios de las viviendas en alquiler; los tipos de interés, etc.¹⁰⁷ (Pareja, 2010), pueden estimular la existencia de una u otra tenencia en particular. Por tanto, y volviendo al pregunta planteada tres párrafos más arriba, ¿qué es lo que explica la geografía diferencial del régimen de tenencia de las viviendas? la respuesta se halla en parte en ciertos elementos del mercado de la vivienda y en la manera en que evoluciona el stock. En un trabajo titulado “Distribución del espacio residencial y localización de la población española” (Leal, 2006)¹⁰⁸ se comprueba que la evolución de las viviendas en propiedad en las distintas Comunidades Autónomas guarda una estrecha relación con el comportamiento de las viviendas según uso y con el crecimiento de los precios. Concretamente en el periodo 1970-2001, las Comunidades con mayor crecimiento de los precios y con mayor crecimiento de las viviendas ‘primarias’ son precisamente las que experimentan un mayor aumento de las viviendas en propiedad. Además, en el mismo estudio las trayectorias de las proporciones de propietarios se relacionan con ciertas normativas, incidiendo así en la idea de la existencia de una estructura que ha ido moldeando el comportamiento de los hogares. Así se explica: *“La cuestión está en que el punto de partida es muy diferente, siendo en general las grandes ciudades, y sobre todo Madrid y Barcelona (...), las que tenían un proporción inferior de propietarios después de la guerra civil habiendo sido las que más han aumentado tras la separación de la propiedad del suelo y del vuelo, es decir, tras la Ley de Propiedad Horizontal, que permitía escriturar la propiedad de los pisos de forma independiente, ya que antes estaba ligada a la propiedad del suelo”* (Leal, 2006:460).

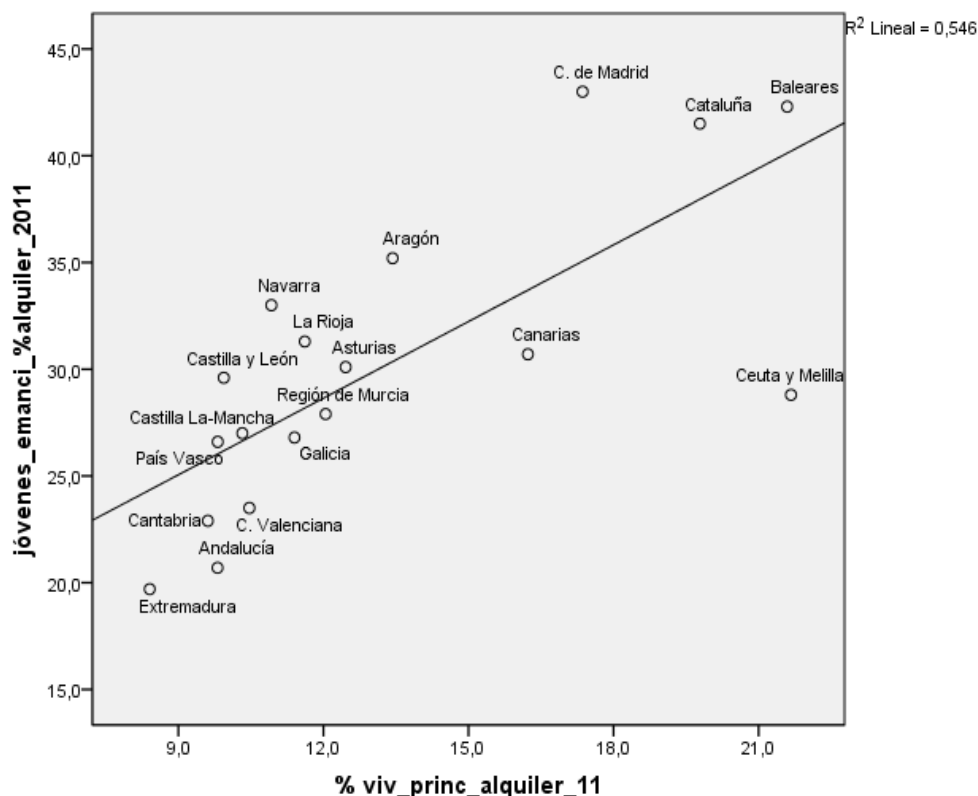
Ahora bien, ¿se puede tratar de demostrar que el comportamiento de los hogares de jóvenes emancipados y su régimen de tenencia en cada una de las regiones españolas dependen de las

¹⁰⁷ Como se verá en el epígrafe 5.3, el papel de la política de vivienda también será clave a la hora de conformar el sistema de tenencia dominante en nuestro país. Como señala Monserrat Pareja, *“(…) no es menos importante la instrumentación de políticas públicas que favorezcan el acceso a la vivienda: la intervención en el mercado a través de, por ejemplo, subsidios de los tipos de interés hipotecarios o la existencia de una determinada legislación en el sector del alquiler, puede alterar profundamente la representatividad de una u otra forma de tenencia en el mercado”*. (Pareja, 2010:95).

¹⁰⁸ Con la colaboración de Elena Martínez Goytre.

características del stock, de la cantidad de viviendas ofertadas en propiedad y en alquiler en dichas regiones? Desde un punto de vista estadístico, ¿es posible afirmar que allí donde existe una mayor proporción de viviendas en alquiler, los jóvenes emancipados optaran en mayor medida por residir en sus viviendas bajo este régimen de tenencia? O si por el contrario, en una determinada comunidad existen las mayores proporciones de vivienda principal en propiedad, ¿será precisamente en esta comunidad donde se registren las tasas más elevadas de jóvenes emancipados que optan por la compra? Para poder contestar a estas preguntas, en primer lugar debemos rescatar el indicador que hace referencia a la demanda y que en su momento se territorializó en el capítulo 4º: *El porcentaje de jóvenes emancipados (16 a 34 años) según régimen de tenencia* (en el año 2011) y relacionarlo con el indicador de la oferta, esto es, el *porcentaje de viviendas principales según el régimen de tenencia* para ese mismo año. Dado que lo que se quiere es establecer una *causa-efecto*, se ha optado por llevar a cabo una regresión lineal simple asumiendo que *el porcentaje de jóvenes emancipados (16 a 34 años) según régimen de tenencia* depende (variable dependiente) del *porcentaje de viviendas principales según el régimen de tenencia* (variable independiente). En definitiva, que la demanda depende de la oferta.

Gráfico 48. Porcentaje de jóvenes emancipados residiendo en viviendas en alquiler y porcentaje de viviendas principales en alquiler en las distintas Comunidades Autónomas. España, 2011.

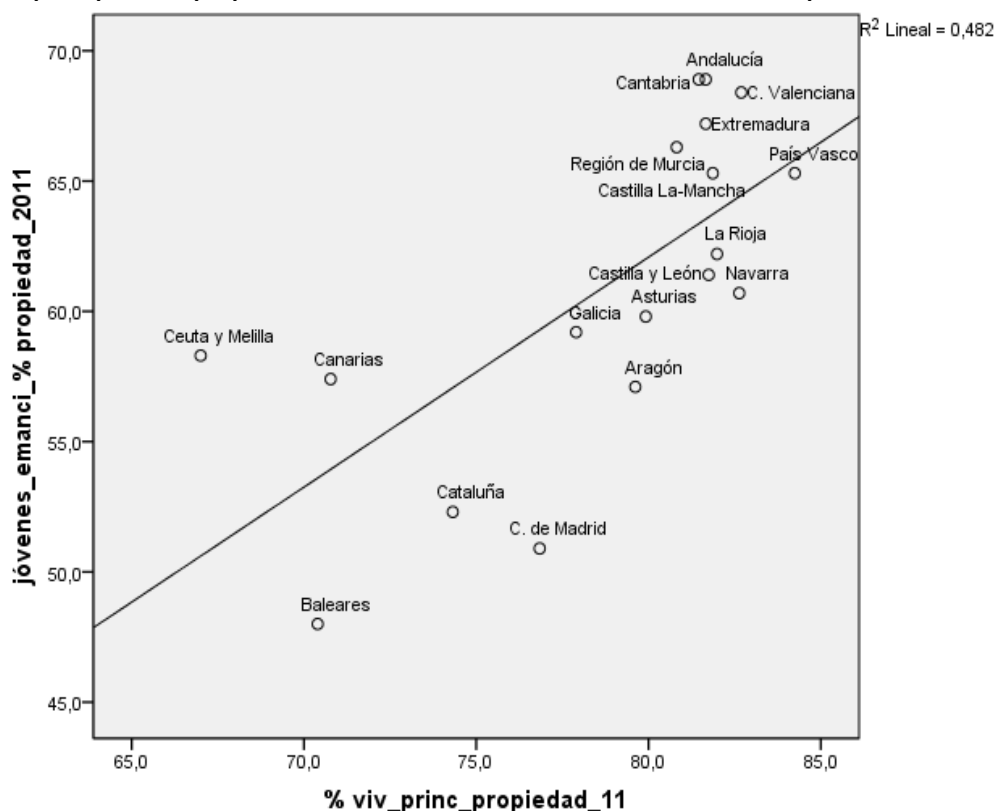


Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de Población y viviendas 2011 (INE).

Nota metodológica: El valor de R (0,739) y R^2 (0,546) son significativos para $p < 0,05$ (ver tablas 5,6 y 7 del modelo en Anexo IV). Ecuación resultante: $Y = 14,287 + 1,197 (\% \text{ viv_princ_alquiler_2011})$.

Como se puede observar en el gráfico 48, el porcentaje de jóvenes emancipados viviendo en alquiler en cada una de las Comunidades Autónomas es explicado (relación significativa, con coeficiente de determinación R^2 bastante elevado, 0,546) por la proporción de vivienda en alquiler ofertada. Así, a medida que aumentan las viviendas principales en alquiler en las comunidades, se incrementa el porcentaje de jóvenes emancipados residiendo bajo esta forma de tenencia. De esta forma si en Baleares, Cataluña o Comunidad de Madrid existe la mayor proporción de jóvenes emancipados residiendo en alquiler, en parte es debido a una mayor presencia de viviendas principales ofertadas en alquiler. Por el contrario, en Extremadura, Andalucía, Cantabria y C. Valenciana existe una menor presencia de jóvenes que optan por el alquiler, precisamente porque el stock de vivienda en esta tenencia es más escaso.

Gráfico 49. Porcentaje de jóvenes emancipados residiendo en viviendas en propiedad y porcentaje de viviendas principales en propiedad en las distintas Comunidades Autónomas. España, 2011.



Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de Población y viviendas 2011 (INE).

Nota metodológica: El valor de R (0,694) y R^2 (0,482) son significativos para $p < 0,05$ (ver tablas 8,9 y 10 del modelo en Anexo IV). Ecuación resultante: $Y = -8,513 + 0,882 (\% \text{ viv_princ_propiedad_2011})$.

Por otra parte, también ha sido posible encontrar una relación estadísticamente relevante entre demanda y oferta (cómo la segunda determina la primera) pero esta vez con el régimen de tenencia en propiedad. Aunque en esta ocasión el coeficiente de determinación o R^2 es ligeramente inferior respecto al modelo anterior, sigue siendo importante en magnitud, del 0,482 (ver gráfico 49), lo que supone que cerca del 50% de la variación de la variable *porcentaje de jóvenes emancipados viviendo en propiedad en 2011* está explicado por el

porcentaje de viviendas en propiedad para ese mismo año. Teniendo en cuenta que el nivel de significación del coeficiente de regresión parcial es significativo ($p < 0,05$), se puede afirmar a un nivel de confianza del 95%, que a medida que aumenta el stock de vivienda en propiedad, se incrementa el porcentaje de jóvenes emancipados (de 16 a 34 años) que residen en una vivienda bajo esta forma de tenencia.

Pero quizá sea necesario dar un paso más en el afán de contrastar cómo la naturaleza y características de la oferta condicionan la demanda (ambos procesos, oferta y demanda, producción y consumo, como elementos constitutivos del mercado residencial). Hasta aquí se ha tratado de evidenciar la influencia que dicha oferta ejerce sobre el régimen de tenencia de los jóvenes emancipados, pero el régimen de tenencia de estos hogares es solo un aspecto o faceta del *proceso de emancipación residencial*. Efectivamente, y si recordamos el capítulo anterior, el 4º, otra realidad sin duda inmersa en el proceso, es la forma de convivencia o tipo de hogar que conforman los jóvenes una vez que están emancipados. En su momento se observó la variabilidad existente de los tipos según la Comunidad Autónoma, relacionando estos tipos de hogar en cada una de las regiones españolas con el indicador de demanda del régimen de tenencia: *jóvenes de 16 a 34 años emancipados residiendo en propiedad y en alquiler*. Así, existen determinadas formas de convivencia asociadas en mayor medida a uno o a otro régimen de tenencia (propiedad y alquiler). Los denominados modos de convivencia ‘más tradicionales’ (parejas de derecho-matrimonios- y parejas con hijos) están más relacionados con los hogares de jóvenes en propiedad, y los modos ‘menos tradicionales’ (jóvenes emancipados en hogares unipersonales y multipersonales que no forman familia, parejas de hecho-cohabitación- y parejas sin hijos) en mayor medida con el alquiler. Aun no siendo las relaciones perfectas (desde un punto de vista estadístico), es cierto que en las Comunidades Autónomas donde había una mayor presencia de jóvenes en hogares ‘menos tradicionales’, el porcentaje de jóvenes que residiendo en alquiler era mayor, mientras que en las regiones con mayor peso relativo de jóvenes emancipados en hogares ‘más tradicionales’, adquiriría más importancia el régimen en propiedad (recordar gráficos 39, 40 y 41 del capítulo 4º).

Ahora bien, si se acaba de comprobar que el régimen de tenencia de los jóvenes (como indicador de demanda o de las preferencias) está influido por la cantidad de vivienda ofertada según esta característica, ¿por qué no suponer que los modos de convivencia y los tipos de hogar de los jóvenes emancipados (como otra forma de la *demand*a) también se ven influidos por las características del stock, en concreto, por el porcentaje de viviendas principales en propiedad y en alquiler presente en cada una de las Comunidades Autónomas?

El objetivo de mostrar que los hogares de los jóvenes (formas o tipos) en España se explican o se enmarcan en un sistema de vivienda con características muy concretas y poco flexible ha

sido ampliamente estudiado por Teresa Jurado. En su trabajo del año 2003, titulado “La vivienda como determinante de la formación familiar en España desde una perspectiva comparada”, la autora analiza los efectos e influencia del mercado de la vivienda (y de la política) en España en las pautas de formación de los hogares y en la estructura de los hogares jóvenes, desde 1980 hasta el 2000 a través de una comparativa española-francesa, lo que le permite contrastar la siguiente hipótesis: que las características de la oferta (del mercado y de la política de vivienda) en España, su configuración, entorpece la formación de parejas de hecho y de hogares unipersonales. Pero la particularidad española no sólo trata de demostrarla con una comparativa internacional, sino que además se adentra en las variaciones regionales internas del país. No obstante, ¿hasta qué punto en este trabajo se consigue realmente corroborar que las diferencias regionales en las formas del hogar del colectivo juvenil se explican por las disparidades regionales de la vivienda ofertada en función de la tenencia?

Partiendo de un conocido estudio francés previo en el que se muestra cómo entre las parejas casadas hay menos inquilinos que entre las parejas de hecho (Arbonville, 1998), Jurado realiza una regresión logística sobre la probabilidad para un joven de 20 a 29 años de vivir en una vivienda en alquiler y cedida gratis frente a la probabilidad de residir en propiedad (Jurado, 2003), encontrando que en las parejas de hecho y en los jóvenes en hogares unipersonales, para el conjunto de España, la probabilidad de vivir una vivienda en alquiler es mayor, lo que le lleva a afirmar que los resultados revelan “(...) *la adecuación de las viviendas de alquiler a la formación familiar informal o a la emancipación en solitario*” (Jurado, 2003:129). Estos resultados sin duda recuerdan a lo realizado en el capítulo 4º de la presente tesis. Sin necesidad de realizar un análisis multivariado, si no regresiones simples y sí de manera comparativa entre las diferentes Comunidades Autónomas, se ha constatado para el año 2011 que en las regiones donde hay una mayor presencia de parejas jóvenes de derecho-matrimonios- y parejas con hijos, adquieren mayor importancia de jóvenes viviendo en propiedad, mientras que en las Comunidades Autónomas donde hay una mayor presencia de jóvenes emancipados en hogares unipersonales, multipersonales que no forman familia, parejas de hecho y parejas sin hijos, el porcentaje de jóvenes que residiendo en alquiler es mayor. Pero en cualquier caso, esta evidencia, y también las de Teresa Jurado y de Arbonville, son efectivamente la constatación de que las formas de convivencia influyen en el régimen de tenencia de los hogares, esto es, influyen en una variable que puede ser considerada como un indicador de demanda, pero de lo que se trata, y desde una perspectiva más estructural, es de demostrar que la oferta condiciona la demanda. No sólo los modos de convivencia influyen en las formas de tenencia de los hogares jóvenes, también el stock y la cantidad de vivienda ofertada tanto en propiedad y en alquiler pueden estar condicionando las formas de apropiación de la viviendas por parte colectivo, tal y como se ha mostrado dos páginas más

arriba (gráficos 48 y 49). Pero a continuación, es necesario determinar si la oferta también influye en las formas de convivencia, es decir, estas formas o tipos de hogar actuarían como variables dependientes.

Sea como fuere, y volviendo al hilo argumental del trabajo de Teresa Jurado, los resultados del modelo de regresión sobre la probabilidad de los jóvenes de vivir en alquiler y propiedad, le sirve para deducir que es esperable que en las Comunidades Autónomas con mayor porcentaje de viviendas en alquiler, también existan una mayor proporción de determinados modos de convivencia, al menos a un nivel agregado. Efectivamente, asignando a todos los individuos de la muestra los valores correspondientes a las tasa de cohabitación y de viviendas en alquiler en cada una de las comunidades, realiza una correlación bivariada, encontrando una correlación de Pearson del 0,7 para el año 1991.

En cualquier caso, en una correlación de Pearson no se asigna a las variables el papel que cada una de ellas cumple en el proceso de investigación, esto es, no se diferencia entre variable *dependiente* e *independiente*. Por tanto, ahora se ha tratado de hacerlo, en concreto, relacionar cada una de las formas de convivencia ‘más tradicionales’ y ‘menos tradicionales’ (como variables dependientes) en cada una de las Comunidades de Autónomas con las tasas de viviendas regionales en propiedad y en alquiler para el año 2011¹⁰⁹.

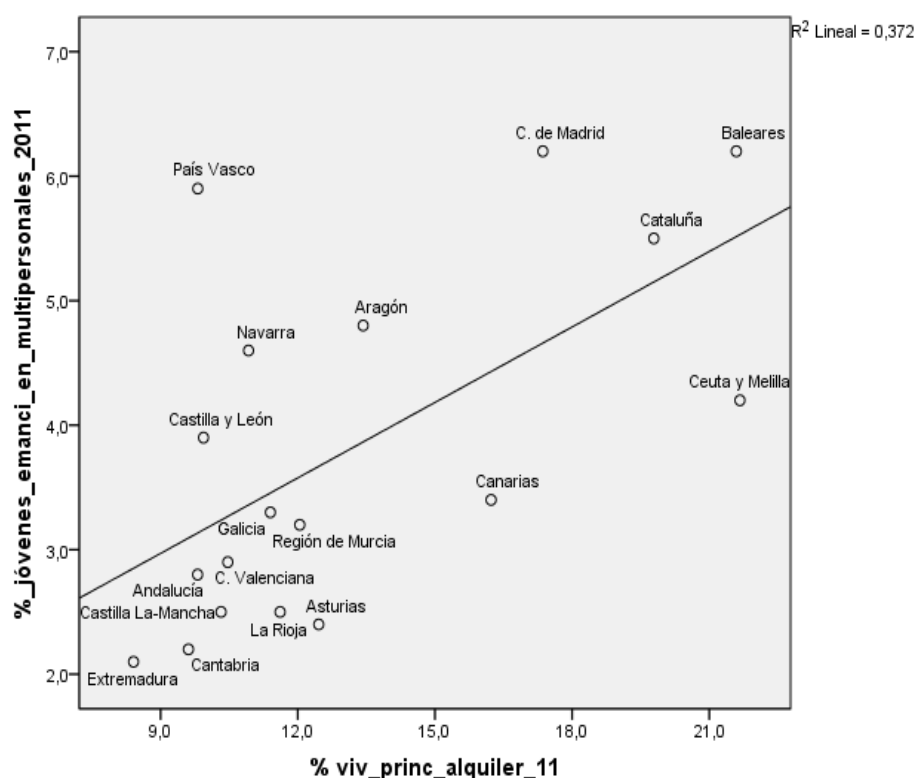
Siendo fieles a los resultados, la única forma de convivencia de los jóvenes que se puede afirmar que está influida por la oferta de vivienda según el régimen de tenencia, son los hogares multipersonales que no forman familia. Esto es, las variaciones territoriales en los hogares multipersonales que no forman familia de los jóvenes de 16 a 34 años, estarían explicadas (en parte) por las variaciones y porcentaje de viviendas principales según régimen de tenencia en cada una de las Comunidades, con un R^2 cercado a 0,4 (gráfico 50). Aquí sí se puede corroborar la hipótesis teórica que afirma que un mercado fuertemente dominado por la vivienda en propiedad penaliza modos de convivencia más informales, como compartir piso, mientras que una mayor oferta de viviendas en alquiler haría aumentar este tipo de hogar (Jurado, 1997 y 2003).

Como se observa en el gráfico siguiente, a medida que aumenta el porcentaje de vivienda principal en alquiler, se incrementa el porcentaje de jóvenes en hogares multipersonales que no forman familia. Pero, ¿se puede seguir constatando la relación estadística entre el alquiler y otros modos de hogar menos tradicionales? Si asumimos las ‘parejas de hecho’ como indicador de la cohabitación y como un hogar más informal o menos tradicional (Jurado, 1997 y 2003), en esta caso (con datos agregados y para 2011) el modelo de regresión lineal simple no es

¹⁰⁹ Al igual que Teresa Jurado, a todos y cada uno de los individuos jóvenes de los microdatos del Censo de Población y Viviendas 2011 (base de hogares), se le ha asignado las tasas de viviendas en propiedad y en alquiler en cada región española para ese mismo año.

significativo estadísticamente para $p=0,05$ (ver gráfico de dispersión 1 de anexo VI). Aunque es cierto que existe cierta relación lineal positiva, $r=2,2$, y de hecho la ecuación resultante, $Y=33,061 + 0,355 (\% \text{ viv_princ_alquiler_2011})$, nos informa que ante el aumento en una unidad de ' $\% \text{ viv_princ_alquiler_2011}$ ', el valor de ' $\%$ de jóvenes en parejas de hecho aumenta en 0,335, a pesar de esto, el coeficiente de regresión parcial de la variable independiente no es estadísticamente significativo, lo que no nos permite afirmar que la mayor oferta en alquiler favorezca la cohabitación ni, en definitiva, inferir que las diferencias regionales en la intensidad de las parejas de hecho se deban a las diferencias territoriales de la tasa de alquiler.

Gráfico 50. Porcentaje de jóvenes emancipados en hogares multipersonales que no forman familia y porcentaje de viviendas principales en alquiler en las distintas Comunidades Autónomas. España, 2011.



Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de Población y viviendas 2011 (INE).

Nota metodológica: El valor de R (0,610) y R^2 (0,372) son significativos para $p<0,05$. Ecuación resultante: $Y=1,152 + 0,202 (\% \text{ viv_princ_alquiler_2011})$.

Por su parte, una alta tasa de vivienda principal ofertada en propiedad influye en una mayor proporción de hogares que 'optan' por la compra, como se vio en el gráfico 49, no obstante, ¿afecta también a formas de hogar 'más tradicionales', como son las parejas de derecho (matrimonios)? ¿Es posible confirmar la hipótesis de que un mayor stock de vivienda en propiedad favorece modos más tradicionales como el casarse? (Jurado, 1997 y 2003). Si atendemos a la información que proporciona el gráfico de dispersión número 2 del anexo IV, nuevamente aunque exista cierta relación lineal positiva ($r=0,27$), que indica que ante el aumento de la vivienda principal en propiedad se incrementa levemente el porcentaje de

parejas de derecho (matrimonios), la relación no es significativa (existen bastantes casos, ciertas Comunidades que no se ajusta a la recta), no pudiendo afirmar que la distinta geografía de las parejas de derecho o matrimonios en España se deba a los valores diferenciales que cada Comunidad Autónoma presenta en lo que a tasas de viviendas en propiedad se refiere.

De esta forma, características del mercado residencial (como la oferta de vivienda según régimen de tenencia) afectan de manera distinta a diferentes elementos del proceso de *emancipación residencial*. Como era esperable, el stock de vivienda según la forma de tenencia afecta al modo o forma de apropiación de la vivienda en los jóvenes españoles, así, si existe una mayor proporción de vivienda en alquiler o propiedad, los porcentajes de hogares jóvenes residiendo en una u otra tenencia variarán en función del valor en cada comunidad de los valores de los primeros, de los indicadores de oferta. Pero la influencia de la estructura ofertada no parece ser tan clara en el otro indicador de la demanda de los jóvenes: las formas de convivencia o tipos de hogar. La compra de la vivienda va asociada al matrimonio, mientras que en hogares unipersonales y en solteros la tendencia a la propiedad es menor (Jurado, 2003), pero en lo elaborado aquí y salvo el caso de los hogares multipersonales que no forman familia de los jóvenes emancipados (en el que si se observa la influencia de la variable contextual de las viviendas en alquiler) las disparidades regionales en el resto de formas de convivencia no pueden ser explicadas satisfactoriamente por las variaciones del stock residencial según régimen de tenencia en cada una de dichas regiones. Existe cierto grado de correlación, pero éste no es suficiente en el propósito de generalizar y hacer inferencias. Así pues, para explicar la estructura y forma de los hogares jóvenes en nuestro país quizá sea necesario recurrir a variables como la edad, el nivel educativo, el nivel de renta o poder adquisitivo (como características de individuos u hogares); o a razonamientos de corte más histórico-cultural.

Estos últimos, aun no siendo objeto de estudio en la presente tesis, son sumamente sugestivos y con una sobrada tradición investigadora en el análisis de su influencia en los modos de convivencia de España y, por ello, en los procesos de emancipación (Reher, 1996; Jurado, 1997; Meil, 2006; Billari y Liefbroer, 2010; Melo y Miret 2010). Muchos de estos autores coinciden en afirmar que los sistemas de herencia de la tierra en el pasado pueden explicar las diferencias regionales que existen en las formas de familia (modos de convivencia de padres e hijos), en las pautas emancipatorias (intensidad) y en las formas de convivencia de los jóvenes una vez que éstos abandonan el hogar de los padres (Reher, 1996; Jurado, 1997; Meil, 2006). Las familias de tres o más generaciones siguen teniendo más presencia relativa en aquellas zonas en las que siempre tuvo mayor peso la familia troncal (vestigio del pasado preindustrial, la más de las veces en su variante patrilocal, es decir, preferencia como sucesor y heredero del hijo varón sobre la mujer, y del mayor sobre el menor) cómo es toda la cornisa cantábrica

(especialmente Galicia) y también Andalucía (Meil, 2006). Aquí, los sistemas de herencia de la tierra primaban a un heredero que *“continuaba con la explotación conviviendo con sus padres y la familia que él fundaba”* (Meil, 2006:15). En la actualidad, y aunque la forma más extendida de familia es aquella que está compuesta por dos generaciones que conviven en el mismo hogar (padres e hijos) y que la forma de emancipación de los jóvenes es la neolocalidad (fundación de un hogar independiente), esta última varía (en su intensidad) según las regiones. La mayor o menor presencia de patrilocalidad y neolocalidad en las distintas regiones españolas (herederas de ‘sistemas’ y realidades del pasado) darían lugar a modelos tempranos y tardíos de emancipación familiar y a distintos modos o formas de convivencia (Jurado, 1997).

Estas explicaciones, como se ha dicho, son sugestivas, pero rebasan los objetivos planteados en esta tesis. En cambio, y como se ha ido sostenido a lo largo de las páginas, la investigación se está centrando en la influencia del sistema de provisión de vivienda en la emancipación residencial.

4.2.3. El stock residencial en España (III): Evolución de los precios de la vivienda: factores que explican su comportamiento y relación con la demanda.

A la hora de hablar del acceso de los jóvenes a la vivienda, es imprescindible analizar también cómo ha sido la evolución de los precios de ésta a lo largo del tiempo y los valores alcanzados en el mercado, ya que en base a esto podremos saber hasta qué punto y de qué forma funcionan los precios de la vivienda como posible condicionante en los procesos de emancipación residencial de la juventud española.

Como señaló Luís Cortés Alcalá, la vivienda no es solo un espacio en el que las personas consumen determinados bienes y servicios, es en sí misma un bien (Cortés 1995), y para acceder y disfrutar de este bien, la mayoría de la población española, tal y como se ha visto, ‘opta’ por la compra, mientras que una minoría se decide por el alquiler. La compra de la vivienda, pero también el alquiler, requieren esfuerzos económicos importantes que, sin duda, van a condicionar el transcurso y la trayectoria vital de los individuos y de los hogares, debido al elevado precio que adquiere la vivienda como bien. De hecho, a mediados de los 90 del siglo pasado el autor anteriormente citado afirmaba que *“(...) la vivienda es el bien de primera necesidad con precios más altos en nuestra sociedad”* (Cortés, 1995:216)¹¹⁰, algo que es totalmente constatable en el caso particular de España. Precisamente a partir de esta época (como se tendrá oportunidad de ver), se produce un *boom inmobiliario* que durará aproximadamente hasta el bienio 2006-2008 y que traerá consigo un crecimiento desorbitado

¹¹⁰ Como señala Cortés, una manera de comprobar esta afirmación es comparar los precios de la vivienda con los ingresos anuales del hogar (Cortés, 1995), logrando así saber cuál es el porcentaje de ingresos que una determinada unidad convivencial debe destinar al pago de la vivienda, ya en propiedad o en alquiler.

de los precios nunca vistos en épocas o fases anteriores, al menos en lo que a su prolongación en el tiempo se refiere.

En la base del crecimiento de los precios, se encuentra sin duda el incremento de la demanda, como consecuencia del desarrollo económico y el incremento de la renta de los hogares, pero también como consecuencia de la bajada de los tipos de interés y las condiciones de financiación (Rodríguez, 2010; Roger, 2010^a y 2010b). Ahora bien, no toda la explicación de la espectacular subida de los precios se halla en el crecimiento de la demanda, sino también en el efecto de las propias lógicas del mercado y más concretamente de los intereses de los mercados de capitales y financieros (Cortés, 1995). En este sentido, el efecto del precio de suelo es clave ya que, como vimos al comienzo del epígrafe 5.2, el suelo ha sido y sigue siendo una de las principales mercancías para acumular capital, teniendo claras repercusiones en el precio final de venta de la vivienda: *“La consideración del suelo como un bien económico (...) permite que se constituya como uno de los elementos de mayor influencia sobre los procesos especulativos que cíclicamente se producen en el mercado del suelo y de la vivienda”* (Cortes, 1995:193).

Sea como fuere, lo cierto es que el precio de venta de las viviendas es uno de los principales indicadores del mercado de la vivienda y representa el principal determinante para poder acceder y disfrutar de una vivienda (Rodríguez, 1993, 1994 y 2010b). Es un indicador económico relevante por múltiples motivos. En primer lugar, porque el disfrute de una vivienda digna y adecuada es un derecho constitucional (artículo 47), y el poder acceder a ella va a depender, entre otros aspectos, de su precio. Por otra parte porque la vivienda es de los activos más importantes de las familias y, por ello, las variación en sus precios tendrá un evidente efecto riqueza, alterando el equilibrio macroeconómico (consumo y demanda agregada), y consecuencias sobre la distribución de la riqueza (García-Montalvo, 2001).

Dicho esto, ¿qué estadísticas se pueden utilizar para conocer la evolución del precio de la vivienda en nuestro país? Esta pregunta nos conduce de lleno al problema de medición del precio de la vivienda (Cortes, 1995; García-Montalvo, 2001), ya que muchas de las estadísticas que en nuestro país recogen este dato presentan ciertos problemas metodológicos y conceptuales. Esto lleva a que el estudio y análisis del precio de la vivienda en un momento y en un lugar determinado sea una tarea compleja.

Uno de los principales inconvenientes es el del propio concepto de ‘precio de la vivienda’: una vivienda puede tener un precio nominal o un precio real¹¹¹, declarado fiscalmente o tasado

¹¹¹ La diferencia entre el precio nominal y real aparece cuando el valor del dinero no se mantiene constante durante el periodo en el que la vivienda está a la venta. De esta forma, la inflación sirve como medida de la variación del valor del dinero. Así, el nominal es el precio de venta, el precio que paga el comprador, y el real es el precio deflactado. Por ejemplo, una vivienda se vende por 200.000 euros y tarda en venderse un año. Supongamos que la inflación es del 3% interanual y si el comprador paga por la vivienda 200.000 euros, como ese dinero vale un 3%

(Cortés, 1995). Estas distinciones complejizan, sin duda, la tarea de la selección de un tipo de dato concreto como el más idóneo. Otro de los problemas, desde un punto de vista metodológico, es la falta de cierta regularidad y homogeneidad en el tiempo y en el espacio, lo que hace que se tenga que tener precaución a la hora de utilizar ciertos indicadores medios para un bien económico, la vivienda, que presenta características muy dispares a medida que se avanza en el tiempo y en función de la localización (García-Montalvo, 2001).

El precio de una vivienda no solo variará sustancialmente en base a distintas tipologías o submercados: según antigüedad (vivienda nueva o usada); según el tipo de promoción (vivienda libre y vivienda protegida) y según el régimen de tenencia (propiedad y alquiler), sino que también lo hará en función de las características y calidades de las viviendas: número de habitaciones, número de cuartos de baño, superficie útil de la vivienda, instalaciones, etc.

Ante esta gran diversidad (y falta de homogeneidad en las estadísticas sobre precios de la vivienda), y ante los problemas metodológicos y conceptuales, algunos autores proponen ciertos métodos que consisten en la agregación de la información según características y calidades de la vivienda, tratando de discernir el efecto que cada una de estas características tiene sobre los precios, para su posterior aplicación a las series publicadas por diferentes organismos. En un trabajo titulado “Un análisis empírico del crecimiento del precio de la vivienda en las Comunidades Autónomas españolas” (2001), su autor, José García-Montalvo, plantea dos maneras de resolver los inconvenientes mencionados. El primero, denominado ‘*análisis hedónico*’, implica obtener un precio diferente para cada una de las características de la vivienda, como el número de habitaciones, la superficie de la vivienda en m², etc., y calcular el precio para una vivienda *tipo*, esto es, una vivienda que reúna las características más comunes. Siguiendo palabras del propio autor, “*La forma de obtener esta valoración individualizada consiste en estimar una regresión del precio de cada vivienda sobre las características de la misma para determinar la influencia de cada una de ellas y, de esta forma, valorar los precios de productos, en este caso viviendas, de calidad semejante*” (García-Montalvo, 2001:119). El otro método es el de las ‘*ventas repetidas*’, que consiste en la utilización de una muestra de viviendas con características y calidades no cambiantes en el tiempo, asegurándose de esta manera “*(...) que la variación en el precio entre dos ventas sucesivas de la misma vivienda es un cambio puro de los precios, sin efectos de calidad, dado que se trata de un mismo bien*” (Ídem).

La pregunta ahora es, ¿se tratará aquí de aplicar algunos de estos métodos? La respuesta evidentemente es no, principalmente porque el objetivo en este apartado no consiste en el planteamiento de una metodología sofisticada para el estudio de los precios, sino que se

menos que a principios de año, el valor real de lo pagado es de 194.000. En este caso, el precio nominal no ha variado pero el real ha bajado un 3%, pasado de 200.000 a 194.000.

tratará de entender cómo el precio, como un indicador fundamental del mercado de la vivienda, incide en el proceso de emancipación residencial, su evolución en el tiempo y su diferente comportamiento territorial. Para ello, solo será necesario contar con un indicador ya elaborado y disponible en las diferentes estadísticas que se publican, y que en la medida de lo posible permita observar series lo suficientemente dilatadas en el tiempo y diferencie entre los diferentes submercados mencionados con anterioridad, especialmente las distinciones según tipo de promoción y según régimen de tenencia.

Por tanto, la finalidad de exponer los citados métodos matemáticos no era su aplicación, sino evidenciar el contexto en el que surgen, dada la problemática en las mediciones de los precios de las viviendas. Así, hay que ser cauto en la utilización de estas estadísticas e indicadores medios y la hora de hacer ciertas afirmaciones, ya que el precio de la vivienda, como bien que se consume, presenta una gran heterogeneidad.

Según Julio Rodríguez (2010b), en el análisis del precio de la vivienda es necesario diferenciar entre el valor de la vivienda, que es el importe total que se ha de pagar para adquirirla, y el precio, que es el valor por unidad de superficie, es decir, el precio medio en euros/m². Este último, es uno de los indicadores más utilizados en España en el estudio del precio de la vivienda (Rodríguez, 2010b), y es proporcionado tanto por el actual Ministerio de Fomento, como por empresas o sociedades de tasación, tal es el caso de la Sociedad de Tasación S.A. o de TINSA S.A. Dichas sociedades recogen información sobre *“(...) tasaciones de inmuebles con fines de concesión de préstamos, asesoría de compraventa, reparto de herencias y valoración de los activos de empresas. Por tanto, no son el resultado de un estudio de mercado propiamente dicho sino que se basan en las tasaciones con cargo a los clientes que realizan estas sociedades”* (García-Montalvo, 2001:120)

Concretamente, la Sociedad de Tasación, través de su herramienta on-line, ofrece el precio medio en euros/m² de la vivienda para el conjunto de España, por Comunidades Autónomas y por provincia, pero única y exclusivamente para vivienda nueva, obviando así la vivienda usada, y sin diferenciar por tipo de promoción. Por ello, y aunque no se hará una comparativa entre los precios de la vivienda nueva y de la vivienda usada, se ha optado por utilizar finalmente la información que ofrece el Ministerio de Fomento a través de sus estadísticas de *vivienda y actuaciones urbanas*, en las que se facilita en concreto una serie temporal de total de viviendas, en la que están incluidas tanto el precio de las viviendas nuevas como el de las usadas, es decir, se trataría de un indicador medio de ambos tipos. Además, la información se desagrega según tipo de promoción (libre y protegida) y esto es fundamental si lo que se quiere es diferenciar aquellas viviendas (y sus características) que se encuadrarían más en la lógica mercantil de aquellas que, en teoría, son fruto de la acción pública (y privada) y, por tanto, tienen una finalidad social.

Puesto que el presente epígrafe trata de analizar los elementos económicos o Mercado de vivienda de la *‘cuestión residencial’* (Cortés, 1995), las viviendas que interesan ahora son las denominadas ‘libres’, no sujetas a las normativas públicas ni a la acción reguladora del Estado. De esta forma, el primer dato que se utilizará en las páginas que siguen es el *del precio medio de vivienda libre en euros/m²*, su evolución en el conjunto nacional y las disparidades que presenta según regiones.

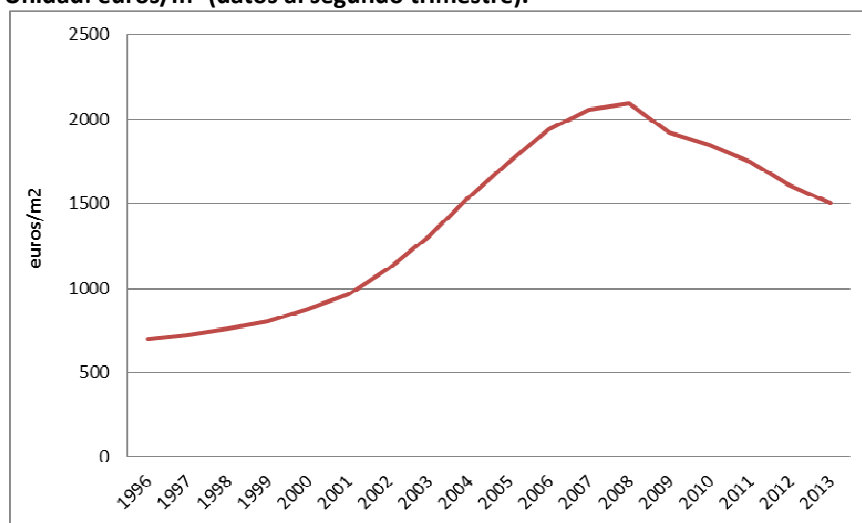
La base de la estadística de los precios que elabora el actual Ministerio de la Fomento, heredera del trabajo del antiguo Ministerio de Vivienda, que a su vez sucedieron a las realizadas por el Ministerio de Obras Públicas y Fomento, es el valor tasado de la vivienda¹¹². Para ello, al menos el antiguo Ministerio recogía cerca de un “(...) *millón de tasaciones de viviendas las recogidas al año para obtener los precios medios de las viviendas en España, que publica el Ministerio de Vivienda desglosados por provincias y comunidades autónomas*” (Rodríguez, 2010b:55). A pesar que las tasaciones de vivienda “(...) *tardan en captar los cambios cíclicos experimentados por los precios de venta de las viviendas*” (Ídem), y que pueden encontrarse por debajo de los precios reales, este es el dato que se utilizará, dado que es posible, tal y como se ha dicho antes, diferenciar según tipo de promoción y según el régimen de tenencia.

Tomando en consideración el segundo trimestre de cada año desde 1996 hasta la actualidad, podemos diferenciar dos fases o ciclos (gráfico 51): uno expansivo en el que el precio tasado de la vivienda aumenta desde los 697,8 euros/m² en 1996 a casi triplicar su valor en 2008 (con un precio medio para el conjunto de España de 2095,7 euros/m²), y otro recesivo que da comienzo en 2008-2009, con una caída de los precios fuerte y continuada hasta 2013, situándose en este último año de la serie en torno a los 1.500 euros/m². Un precio medio, no obstante, que a pesar de la bajada se sitúa muy por encima de los niveles de mediados de la década de los noventa. Así, existe una total coincidencia entre el inicio de esta última fase de fuerte bajada de los precios y el comienzo de la intensa crisis económica y social que continua estando presente en nuestro país. Pero esto es algo que no debe extrañar cuando a la vivienda (al sector de la construcción en general) se le ha asignado el papel de uno de los principales motores de la economía española (Tamames, 1980; Cortés, 1995), de tal manera que cuando

¹¹²Una vivienda tasada es aquella cuyo precio se establece en base a una serie de criterios, como pueden ser la localización y situación urbanística del inmueble, el entorno del edificio y de la vivienda, etc. Información procedente del catastro y de otros registros, una tasación oficial sólo puede llevarse a cabo por sociedades inscritas y homologadas por el Banco de España. Para Luís Cortés Alcalá, si se trabaja con los precios de tasación hay que tener cierta precaución, ya que no reflejarían los precios reales, es más, en numerosas ocasiones se encontrarían por debajo del precio real, “(...) *pues quien realiza la valoración es un agente implicado en el proceso de comercialización que trata de asegurar la devolución del préstamo hipotecario, por lo que tenderá a afinar estos precios a la baja, a fin de ajustar al máximo la operación inmobiliaria*” (Cortés, 1995:217).

la primera entró en crisis y cayó en picado la construcción, irremediablemente la economía en su conjunto y el PIB del país se resintieron.

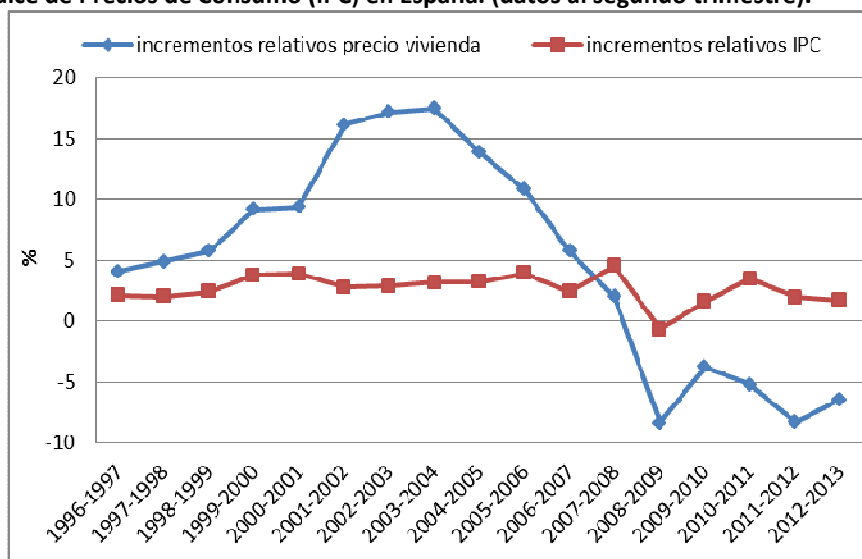
Gráfico 51. Evolución del precio medio de la vivienda libre (nuevas y de segunda mano) en España, 1996-2013. Unidad: euros/m² (datos al segundo trimestre).



Fuente: Ministerio de Fomento

En términos relativos, entre 1996 y 2008 el incremento del precio de la vivienda se sitúa en torno al 200%, lo que representa una media anual del 10% aproximadamente¹¹³. En el periodo 2003-2004 se alcanza el valor máximo cifrado en un 17,5% (ver gráfico 52), momento a partir del cual se evidencia una ralentización que se traduce en un marcado descenso, llegando hasta un 2 % en el periodo 2007-2008, y mostrando evoluciones negativas desde 2008-2009 hasta el año 2013.

Gráfico 52. Incrementos relativos anuales del precio medio de la vivienda libre (nuevas y de segunda mano) e índice de Precios de Consumo (IPC) en España. (datos al segundo trimestre).



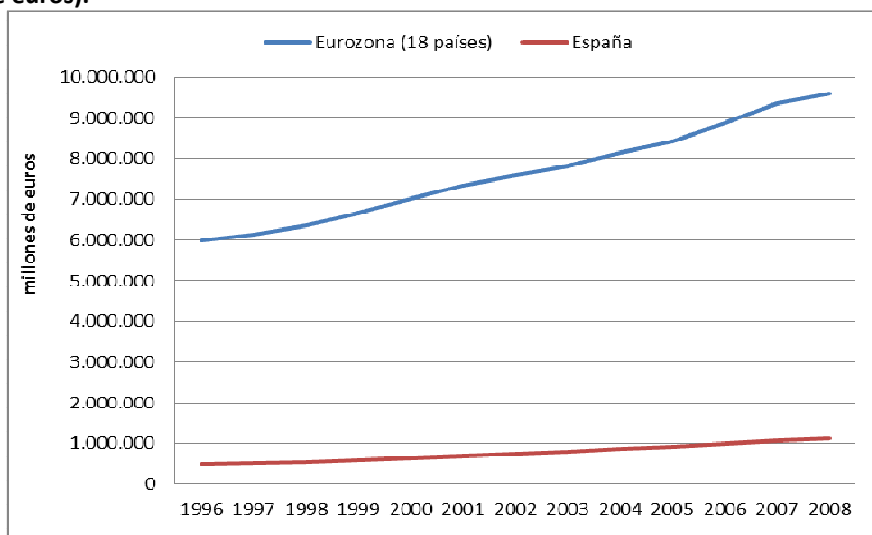
Fuente: Elaboración propia a partir del Ministerio de Fomento y del INE

¹¹³ Para Julio Rodríguez (Rodríguez, 2010b), estos incrementos en los precios ya se dieron en etapas precedentes de auge inmobiliario, como la que tuvo lugar entre 1986-1990, lo realmente novedoso de este último ciclo expansivo es que nunca se ha había producido en España tal prolongación en el tiempo de un crecimiento intenso.

Si comparamos los incrementos del precio de la vivienda con los del IPC¹¹⁴ (gráfico 52), las diferencias en el comportamiento de unos y otros son significativas. De esta manera, desde 1996 a 2008 el IPC se incrementa en un 32% aproximadamente (muy alejado del 200% protagonizado en ese mismo periodo por los precios de la vivienda), lo que se traduce en crecimientos medios anuales del 3,2%.

¿Pero cuáles son los factores que estarían explicado un crecimiento tan intenso y prolongado (1996-2008) de los precios de la vivienda? Como se ha apuntado antes, uno de los factores es el aumento de la demanda como consecuencia del aumento de la rentas de los hogares y del crecimiento positivo en esos años de la economía europea en general y de la española en particular (medida a través del PIB), tal y como puede observarse en el gráfico 53.

Gráfico 53. Evolución del PIB a precios de mercado en España y en la Eurozona, 1996-2008 (en millones de euros).

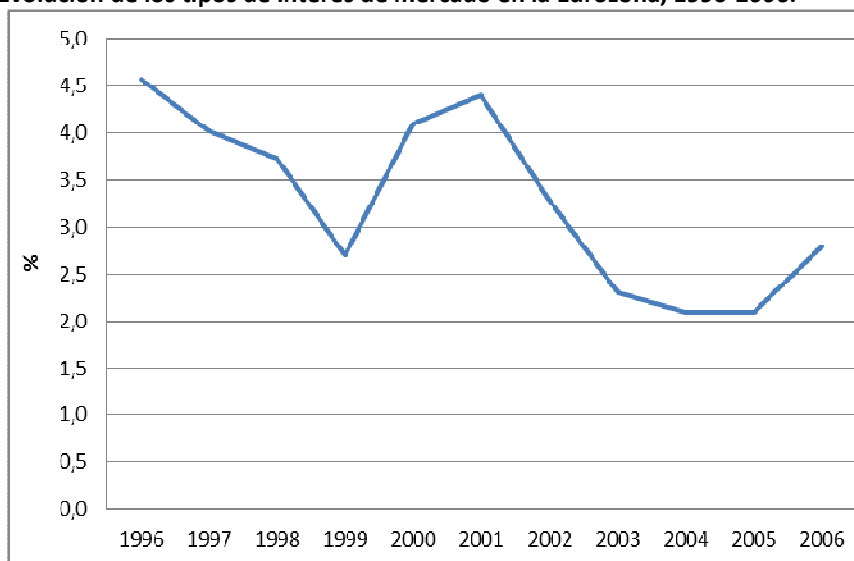


Fuente: Eurostat Database, *National accounts, General and Regional statistics*.

Pero por otra parte, la evolución de los tipos de interés en la eurozona (gráfico 54) junto con la evolución de la inflación en España (evolución del IPC) ayudan a comprender la elevada rentabilidad en todo el periodo que supuso disponer de crédito destinado a vivienda: *“El objetivo europeo de potenciar fundamentalmente las economías alemana y francesa vino a ocasionar el escenario español de intereses reales negativos, lo que vino a impulsar, de manera extraordinaria, la inversión en inmobiliario y el excepcional comportamiento de los precios del suelo (y la vivienda) acaecido en esos años”*. (Roger, 2010:172).

¹¹⁴ En la metodología con base 2011, en el cálculo del IPC está incluido el precio de la propiedad, mientras que para años anteriores sólo se incluye el de los alquileres. Para más información acudir a *Documentos metodológicos* (www.ine.es/metodología).

Gráfico 54. Evolución de los tipos de interés de mercado en la Eurozona, 1996-2006.



Fuente: Eurostat Database, *Monetary and financial indicators, General and Regional statistics*.

Junto a estas variables de carácter más económico, otras más normativas explicarían este impulso a la vivienda, en el ritmo de construcción y en el incremento de los precios. El sistema legislativo español, concretamente a través de la Ley de Suelo 6/98, potenció aún más, si cabe, la espiral inflacionista. La normativa de ese año (que consideró todo el sueño español como susceptible de ser urbanizado) resultó idónea en un contexto de crecimiento y desarrollo socioeconómico, siendo casi inevitable la subida tan desorbitada de los precios: *“En un momento de desarrollo económico potente y tendencia a la inversión en inmobiliario, el marco legislativo del 98 disponía la consideración de todo el suelo patrio, salvo el especialmente protegido, como susceptible de ser ocupado por la urbanización, blindando su valor administrativamente por el máximo valor especulativo posible y atribuyéndole al propietario del suelo reclasificado dicho valor y otorgándole finalmente, la facultad cuasi-monopolística para desarrollarlo. Obviamente, de la conjunción de semejante marco normativo con el escenario desarrollista existente, no cabía esperar otras consecuencias que las inflacionistas constatadas en esos años”* (Ídem).

Todos estos factores objetivos explicarían lo sucedido en plena etapa de bonanza económica, no obstante, parte de lo acontecido no podría ser atribuido a estas variables fundamentales, lo que lleva a ciertos autores a calificar el periodo como de ‘burbuja’: *“La presencia de adquirentes inversores en una proporción significativa en el último auge, el carácter generalizado de las intensas subidas de precios en la mayor parte de los países desarrollados y la realidad de un aumento de los precios de venta de las viviendas muy por encima del correspondiente a los alquileres, ente otros factores, permite calificar como de ‘burbuja’ (aumentos no explicados por las variables fundamentales) a una buena parte de lo sucedido entre 1997 y 2006 en España”* (Rodríguez, 2010b:57).

Sea como fuere, lo cierto es que a partir de 2008 explota la denominada ‘burbuja’, traducíéndose en una importante bajada de los precios de la vivienda. De hecho, y si recordamos el gráfico 52, ya en el periodo 2004-2005 se produce cierta desaceleración que se traduce en incrementos relativos anuales cada vez menores hasta convertirse en negativos a partir de 2008-2009. Las causas del cambio de tendencia nuevamente están en el contexto socioeconómico. Así, la crisis financiera mundial que se deriva de “(...) *la dispersión por el mundo de un amplio volumen de bonos ‘basura’ respaldado por los citados prestamos subprime fallidos* (Ídem), trajo consigo una importante restricción de los créditos, lo que unido a la subida de los tipos de interés por parte del Banco central Europeo a partir de 2006 (ver gráfico 54), se traducirá en una reducción y agotamiento de la demanda (Roger, 2010).

Paralelamente, la legislación en materia de vivienda y suelo surgida a partir de 2007 hará hincapié en la necesidad de contar con marco normativo que evitara los procesos inflacionistas y especulativos vividos en la etapa precedente mediante la potenciación de la vivienda con protección pública, la garantía de reservas mínimas de suelo para este tipo de promoción y el establecimiento de un nuevo régimen de valoraciones fundamentado en “(...) *la realidad preexistente y no en expectativas especulativas de materialización incierta*”. (Roger, 2010:173). Se trataría, por tanto, de un conjunto de medidas encaminadas a reorientar y racionalizar la producción urbana.

Son pues un conjunto de factores que, ante coyunturas económicas específicas, explicarían la evolución de los precios de la vivienda. Estarían en la base de lo acaecido en el periodo expansivo (1996-2008) y en lo ocurrido en la fase recesiva que tiene lugar a partir de 2008, es decir, el comportamiento los precios de la vivienda es un fiel reflejo de un conjunto de variables que actúan y fluctúan según el estado ‘anímico’ del mercado, de la economía y de la sociedad en general.

Por otra parte, lo acaecido en el conjunto nacional se reproduce en las diferentes Comunidades Autónomas. De esta forma, todas y cada una de las regiones españolas son partícipes de aumentos considerables de los precios desde 1996 hasta 2008 y de una caída de los mismos a partir de este año (ver tabla 53). El máximo aumento entre 1996 y 2008 lo experimenta Baleares, con un 305%, lo que supone una media anual de 25,4%, seguida de la Región Murcia (270%); Andalucía (259%); C. Valenciana (240%); Aragón (233%) y Cataluña (229%). Es en estas regiones donde los precios de las viviendas se multiplicaron en torno a tres veces en dicho periodo, quizá debido a mayores expectativas de revalorización (Leal, 2006). Menores incrementos muestran Castilla y León (135%); Navarra (141%); Extremadura (148%); Galicia (159%); La Rioja (164%) y Asturias (167%). A partir de 2008 la bajada progresiva de los precios es la tónica general en todo el territorio español.

Tabla 53. Evolución del precio medio (euros/m²) de la vivienda libre (nuevas y de segunda mano) en las distintas Comunidades Autónomas e incrementos relativos (datos al segundo trimestre).

CCAA.	precio euros/m2 1996	precio euros/m2 2008	precio euros/m2 2013	incrementos relativos % 1996-2008	incrementos relativos % 2008-2013
Andalucía	503,6	1805,8	1259,0	258,6	-30,3
Aragón	581,1	1935,5	1236,7	233,1	-36,1
Asturias	666,5	1781,5	1360,6	167,3	-23,6
Baleares	599,2	2427,0	1835,2	305,0	-24,4
Canarias	613,7	1841,0	1290,1	200,0	-29,9
Cantabria	728,9	2076,2	1596,5	184,8	-23,1
Castilla y León	641,4	1509,0	1128,2	135,3	-25,2
Castilla-La Mancha	504,2	1429,8	950,2	183,6	-33,5
Cataluña	758,1	2490,5	1691,5	228,5	-32,1
C. Valenciana	499,4	1698,0	1145,1	240,0	-32,6
Extremadura	413,1	1025,3	897,6	148,2	-12,5
Galicia	601,7	1560,8	1218,0	159,4	-22,0
C. de Madrid	1070,5	2978,6	2026,6	178,2	-32,0
Murcia	428,4	1588,7	1062,3	270,8	-33,1
Navarra	724,4	1750,4	1410,4	141,6	-19,4
País Vasco	928,9	3025,9	2536,7	225,8	-16,2
La Rioja	612,4	1616,2	1174,8	163,9	-27,3
Ceuta y Melilla*		1707,9	1585,0		-7,2
TOTAL NACIONAL	697,8	2095,7	1502,8	200,3	-28,3

Fuente: Ministerio de Fomento

*El Ministerio de Fomento no proporciona el dato de Ceuta y Melilla para 1996

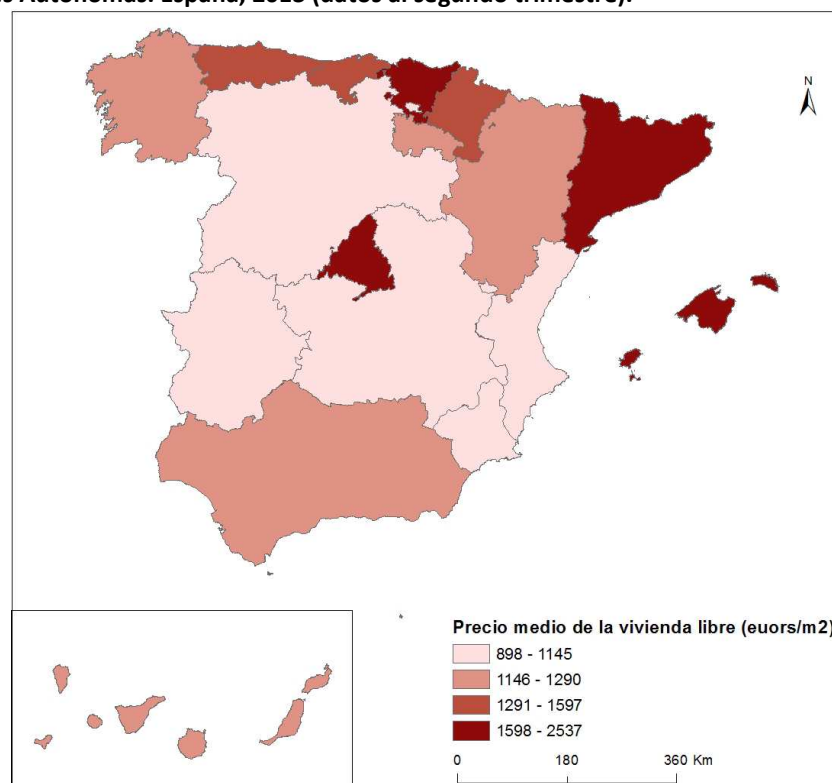
Al margen de la evolución de los precios en las distintas Comunidades Autónomas, de los mayores y menores incrementos y descensos, lo cierto es que en España el coste de la vivienda libre, su precio, no es homogéneo en todo el territorio, al contrario, las disparidades son más que evidentes, traduciéndose en diferenciales de más de mil euros entre el precio (euros/m²) más bajo y el más elevado. Son además unas disparidades que se mantienen más o menos constantes a lo largo del tiempo, al menos desde 1996, con pautas geográficas estables que hacen que unas regiones se mantengan con el paso de los años con precios por encima de la media nacional y otras muestren un valor por debajo de dicha media. En el año 1996, la C. de Madrid, País Vasco y Cataluña se sitúan con un precio medio de la vivienda claramente superior al total nacional, que para ese año es de 697,8 (euros/m²). En el extremo opuesto, Extremadura, Murcia, o C. Valenciana con precios medios que no alcanzan los 500 euros por m².

Para el año 2008 la subida de los precios es generalizada en todas y cada una de las comunidades españolas respecto a 1996, pero aun así, la geografía del precio de la vivienda libre no varía significativamente. País Vasco, C. de Madrid y Cataluña continúan siendo las regiones con los mayores precios, a las que se sumaría Baleares (con un precio medio de 2.427 euros/m²). Por su parte, Extremadura se mantiene como la comunidad con la vivienda libre más barata de todo el territorio nacional (1.025 euros/m²). Junto a la región extremeña,

Castilla-La Mancha, Castilla y León, Galicia, Región de Murcia y C. Valenciana conformarían el grupo o tipología de precios reducidos y claramente por debajo de la media nacional, que para 2008 se situaba en 2.096 euros/m².

Llegados a 2013, y constatado el descenso generalizado de los precios en todas las regiones respecto a los valores de 2008, la distribución del precio medio de la vivienda libre por Comunidades Autónomas no hace sino confirmar las pautas observadas en los años anteriores.

Mapa 12. Precio medio (euros/m²) de la vivienda libre (nuevas y de segunda mano) en las distintas Comunidades Autónomas. España, 2013 (datos al segundo trimestre).



Fuente: Ministerio de Fomento.

Ahora bien, quizá sea necesario avanzar en la clasificación de las Comunidades Autónomas según los precios de la vivienda libre e introducir otro elemento diferenciador que dé cuenta de la gran heterogeneidad existente en precios de la vivienda. El primer aspecto discriminador ha sido el tipo de promoción, ya que en este apartado interesaba analizar aquellas viviendas que están inmersas en la lógica del mercado y que no son objeto de la regulación del Estado: las denominadas *libres*. Pero como se apuntaba unas páginas más arriba, existen otros submercados que hacen que los precios medios de las viviendas tasadas varíen significativamente, por ejemplo, según la antigüedad o en función del régimen de tenencia. Siendo conscientes de la importancia de la distinción entre viviendas nuevas y de segunda mano y de los precios que alcanzan unas y otras¹¹⁵, se obviará este submercado y en cambio el

¹¹⁵ En las estadísticas que proporciona el Ministerio de Fomento, hasta el primer trimestre de 2015 se distinguía entre el precio de la vivienda de hasta dos años de antigüedad (como indicador de *vivienda nueva*) y el precio de

análisis se centrará en las diferencias del precio de la vivienda por regiones según el régimen de tenencia y así recalcar la importancia de esta variable en los procesos de emancipación residencial y su relación con ciertos indicadores de la demanda.

Pero, ¿A dónde acudir para rescatar esta información? En la actualidad el Ministerio de Fomento no proporciona esta información, dejó de construir y de publicar estas series que sí que elaboraban los antiguos Ministerios. Por ello, ha sido necesario recurrir otra fuente, concretamente al Observatorio Joven de Vivienda en España (OBJOVI), dependiente del Consejo de Juventud en España (ver www.cje.org). El OBJOVI ha venido realizando un seguimiento con periodicidad trimestral desde el año 2002 de la relación entre los jóvenes y la vivienda en España y para cada una de las Comunidades Autónomas, utilizando fuentes de todo tipo, como la EPA, el Censo de Población y Viviendas, la ECV, la Encuesta de Estructura Salarial, estadísticas del antiguo Ministerio de Vivienda, Banco de España, Sociedad de Tasación, etc., para el análisis de la evolución de ciertas series y para la elaboración, a partir de estas fuentes, de indicadores propios. Este seguimiento se tradujo en Informes publicados trimestralmente desde el año 2002 y que han durado hasta el año 2013. No han continuado más allá de esta fecha, pero aun así, todo el trabajo realizado sigue estando disponible en internet.

Así, del OBJOVI se ha ‘rescatado’ la información del precio tasado de la vivienda libre en propiedad y de la vivienda en alquiler, para el total nacional así como para cada una de las Comunidades Autónomas. El precio de la vivienda libre de compra se aplica a una vivienda de 100 m² construidos (serie con base al año 2005). En realidad, el dato aquí publicado es el importe total en euros que es necesario pagar para adquirirla, por lo que ha sido necesario reelaborar este dato del OBJOVI para así obtener el valor por unidad de superficie, esto es, el precio medio en euros/m². Respecto al alquiler, la elaboración propia del OBJOVI (*precio medio de la vivienda libre en alquiler*) hace referencia a la renta media del alquiler (euros/mes), obtenido de los anuncios publicados en el portal idealista.com. En la explotación, se descartan los anuncios de viviendas unifamiliares, de chalets, las viviendas de más de 400 metros cuadrados y los alquileres por encima de los 1.800 euros mensuales. De esta forma, es un indicador que sirve tal cual y que no requiere una previa transformación para su análisis.

aquellas viviendas de más de dos años de antigüedad (como indicador de *vivienda usada*), pero a partir de esta fecha y, debido “(...) a la escasez de este tipo de vivienda, que trae origen en el fuerte parón experimentado por la construcción de viviendas en los últimos años, resultaba materialmente imposible continuar con esta división” (www.fomento.gob.es), se cambia la anterior clasificación por aquella que diferencia las viviendas con hasta 5 años de antigüedad de las de más de 5 años de antigüedad. Sea como fuere, la nueva clasificación solo proporciona información desde el año 2014, no pudiendo contar de esta manera con series lo suficientemente amplias para ver la evolución. En cualquier caso, y con datos del 2014 las diferencias en los precios son evidentes: con datos al segundo trimestre, el precio medio de una vivienda nueva para el conjunto nacional se situaba en 1716 euros/m², siendo menor para viviendas usadas (1449 euros/m²)

La distinción en el precio de la vivienda libre según régimen de tenencia puede resultar interesante ya que quizá podría hacer variar (aunque fuera levemente) la geografía observada anteriormente para el total de las viviendas libres. La información la proporciona la siguiente tabla (nº 54). En ella se puede observar que para España en su conjunto el precio medio de la vivienda libre en propiedad se situaba en 2013 en 1649 euros/m², y un alquiler medio en torno a 557 euros a pagar al mes. Por encima de la media nacional (y en orden de mayor a menor) la vivienda en propiedad más cara se encuentra en las regiones de País Vasco (2.551 euros/m²), C. de Madrid (2.182 euros/m²), Cataluña (1.969 euros/m²), Islas Baleares (1.886 euros/m²) y en Cantabria (1.745 euros/m²). Claramente por debajo de la media nacional se sitúan Extremadura (933 euros/m²), Castilla- La Mancha (1.110 euros/m²), la Región de Murcia (1.186 euros/m²), Castilla y León (1.233 euros/m²), C. Valenciana (1.271 euros/m²), Galicia (1.302 euros/m²), La Rioja (1.348 euros/m²), Andalucía (1.379 euros/m²) y Navarra (1.406 euros/m²). El resto de Comunidades Autónomas se encontrarían en torno a la media nacional, ligeramente por arriba (Cantabria y Ceuta y Melilla), y ligeramente por debajo (Asturias, Aragón e Islas Canarias).

Tabla 54. Precio medio de la vivienda libre en propiedad (euros/m²) y de la vivienda libre en alquiler (euros/mes) en las distintas Comunidades Autónomas. España, 2013 (datos al segundo trimestre).

CCAA	precio vivienda libre en propiedad (euros/m²)	precio vivienda libre en alquiler (euros/mes)
Andalucía	1379	466
Aragón	1455	481
Asturias	1529	490
Islas Baleares	1886	560
Islas Canarias	1444	457
Cantabria	1745	490
Castilla y León	1233	407
Castilla-La Mancha	1110	359
Cataluña	1960	661
C. Valenciana	1271	420
Extremadura	933	327
Galicia	1302	445
Comunidad de Madrid	2182	770
Murcia	1186	420
Navarra	1406	490
País Vasco	2551	808
La Rioja	1348	420
Ceuta y Melilla*	1672	-
Total Nacional	1649	557

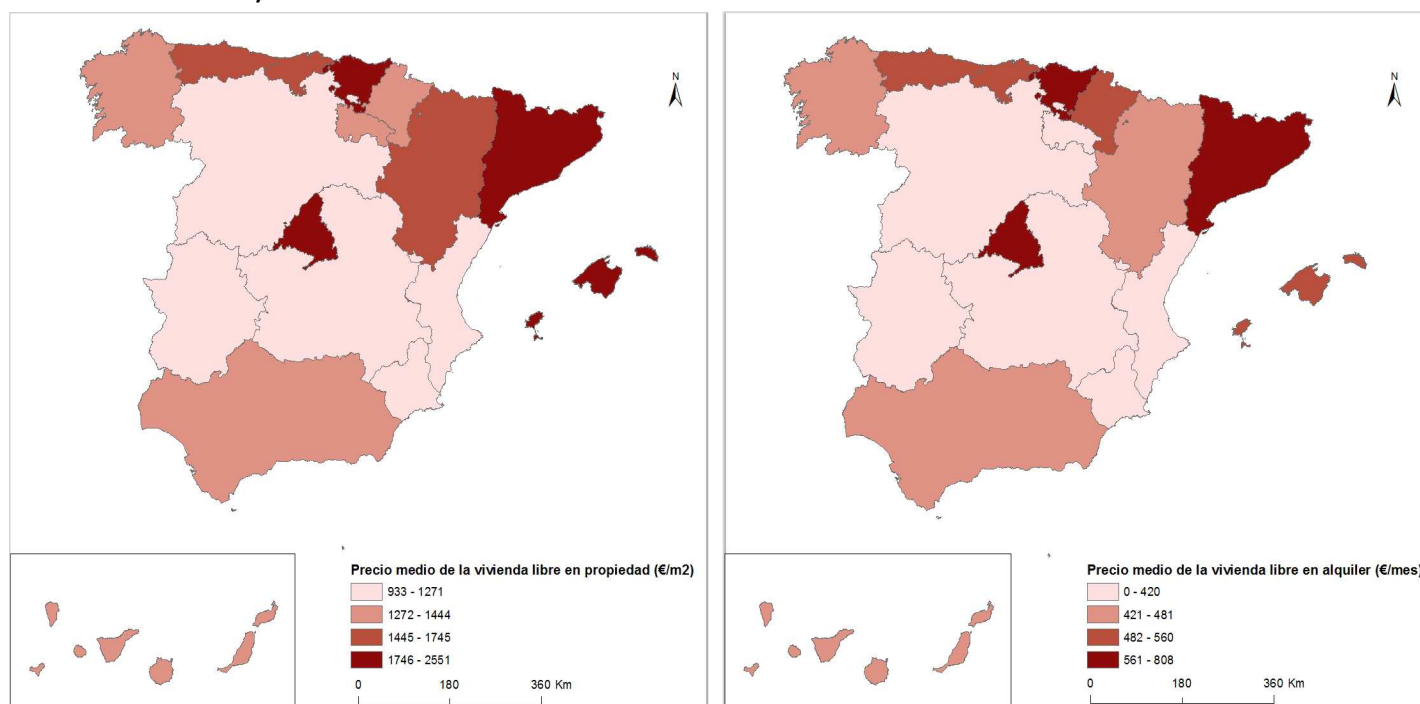
Fuente: para viviendas en propiedad, elaboración propia a partir del OBJOVI. Para viviendas en alquiler, OBJOVI.

*Para Ceuta y Melilla y en el caso de las viviendas en alquiler, el OBJOVI informa que el dato no es representativo.

Respecto al alquiler, las pautas territoriales son muy parecidas que para el caso del precio de las viviendas en propiedad. Las mayores rentas medias de alquiler de España se localizan en País Vasco, C. de Madrid, Cataluña y Baleares. Las menores en Extremadura, Castilla-La Mancha, Castilla y León y Región de Murcia.

A simple vista y con los datos de esta tabla, la pauta geográfica observada para el conjunto de las viviendas libres, no varía apenas. No obstante, la realización de otros dos mapas puedes ayudar a confirmar visualmente los modelos o, a apreciar, en el caso de que así fuera, ciertos matices. Atendiendo a los mapas 13 y 14, no sólo las pautas territoriales son parecidas entre el precio de la propiedad y el alquiler, sino que además, como era esperable, la concordancia con las tipologías o modelos establecidos para el total de viviendas libres es muy clara. Solamente se puede señalar cambios respecto al mapa 12 en tres Comunidades Autónomas: Navarra, La Rioja y Aragón. Por lo demás, País Vasco; C. de Madrid; Cataluña y Baleares se sitúan en un modelo *intenso* (con los precios más elevados); Cantabria; Asturias (y Aragón para el caso de la vivienda en propiedad y Navarra en el caso del alquiler) lo hacen en la tipología *media-intensa*, en el modelo *medio-débil* encontramos regiones como Andalucía, Galicia; Navarra y la Rioja (ambas en la clasificación del precio de la vivienda en propiedad) y Aragón (únicamente para el precio de las viviendas en alquiler). Finalmente, Extremadura; Castilla-La Mancha; Región de Murcia; Castilla y León y C. Valenciana pueden agruparse en el modelo *débil* (con los precios más bajos del territorio español tanto en propiedad como en alquiler).

Mapas 13 y 14. Precio medio de la vivienda libre en propiedad (euros/m²) y de la vivienda libre en alquiler (euros/mes) en las distintas Comunidades Autónomas. España, 2013 (datos al segundo trimestre).



Fuente: para viviendas en propiedad, elaboración propia a partir del OBJOVI. Para viviendas en alquiler, OBJOVI.

*Para Ceuta y Melilla y en el caso de las viviendas en alquiler, el OBJOVI informa que el dato no es representativo.

Llegados a este punto, tras haber analizado la evolución de los precios de las viviendas libres según las tipologías que aquí interesaban, tras tratar de evidenciar los factores que explicarían el comportamiento de los precios en nuestro país en los últimos 20 años, aproximadamente, y tras clasificar a las distintas Comunidades Autónomas en función de estos precios, ¿es posible relacionar esta característica tan esencial de la oferta de vivienda, como es el precio que alcanza la vivienda en el mercado libre, con alguno de los aspectos del proceso de emancipación residencial? Dejando para más adelante la relación entre las tasas de emancipación (los modelos o tipologías) y los elementos fundamentales del stock de vivienda a los que se ha prestado atención, ahora se tratará de ver el efecto de los precios en otro aspecto fundamental en la emancipación residencial: el régimen de tenencia de los jóvenes emancipados. Un dato que, ya anteriormente, se ha considerado indicador de la demanda residencial y reflejaría a priori las ‘preferencias’ de los jóvenes en lo que a formas de apropiación de la vivienda se refiere.

Pero este objetivo nos obliga a retomar el debate acerca de la existencia o no en nuestro país de la denominada ‘cultura de la propiedad’. Es indudable el gran valor que en la sociedad española se atribuye al hecho de ser propietario de una vivienda, dado que la compra constituye una forma de inversión y de ahorro antes futuros inciertos (Jurado, 2006; Gaviria, 2007). Pero lo que ya no parece tan claro es que la estructura y oferta residencial de un país, medida ésta a través del régimen de tenencia, su evolución, sea consecuencia únicamente de las ‘preferencias’ de los individuos como sujetos demandantes. Los jóvenes, como sujetos de la acción, ‘optan’ por aquel régimen de tenencia que consideran más adecuado, pero en cualquier caso, esta posibilidad de elección está constreñida por una oferta que moldea las preferencias y, en definitiva, que modela la demanda. En este sentido, y retomando el hilo argumental, ¿sería posible explicar las diferencias territoriales en el régimen de tenencia de los jóvenes emancipados en base a los precios que muestran las dos formas de tenencia dominantes en nuestro país? Es cierto que los jóvenes en nuestro país siguen optando, en una proporción nada despreciable (60%), por la compra. Pero detrás de esta decisión hay una clara racionalidad económica que apunta directamente a las pequeñas diferencias en los costes para acceder a una vivienda que supone vivir en propiedad o en alquiler. Muchos estudios y en encuestas han constatado que cuando se les pregunta a los jóvenes el porqué de la inclinación hacia la propiedad, muchos de ellos contestan que es precisamente por el elevado precio que en el mercado alcanza el alquiler (Jurado, 2003; INJUVE, 2006; CIS, 2008 y 2010). En todos estos estudios no se niega la existencia de preferencias, éstas existen, pero en cualquier caso la demanda de la vivienda en propiedad parece nutrirse, además, de los inconvenientes que presenta el alquiler. En esta línea argumentativa, la percepción de un alquiler caro, no rentable, y que posiciona la propiedad como la opción más razonable, está presente en todos y cada uno de los grupos de discusión realizados en las distintas ciudades, sin embargo, en

ciudades como Madrid, Barcelona y Zaragoza, en donde hay una mayor oferta de viviendas en alquiler (ver tabla 15 de anexo IV) y un mayor porcentaje de jóvenes en mencionado régimen de tenencia, este argumento está presente, pero quizá sea menos recurrente:

“Es que tal como estamos aquí, yo creo que ahora mismo prácticamente el alquiler y la compra están ahí, ahí, entonces dices bueno, para estar dando un dinero de un alquiler que al final no voy a tener nada, pues para eso doy poquito más que a lo mejor son 50€. Yo en mi caso, por ejemplo, la hipoteca me sale mucho más barata que cualquier alquiler, yo tenía un dinero ahorrado he dado una buena entrada y me queda una hipoteca de risa, entonces, yo en ningún momento me he planteado el tema de alquilar porque me saldría muchísimo más caro por muy barato que me saliera el piso” (mujer, 27 años, trabaja, emancipada, propiedad, vive en pareja, Barcelona).

“...pero yo siempre he pensado que, bueno, que en Europa no está... no estamos, no está de acuerdo en todo esto. Yo siempre he pensado que mi hipoteca está al precio de un alquiler. Yo si sigo pagando eso durante veinte años yo voy a tener una casa, voy a tener algo. Yo no sé cómo van a estar dentro de un tiempo ni las pensiones, ni si voy a tener si no voy a tener, si voy a poder. Luego, cuando deje de trabajar, tener algo para poder pagar mi alquiler... Yo no lo sé. Pues eso, que yo no sé si cuando termine mi edad laboral voy a poder pagar mi alquiler. Y de ésta forma, que yo tengo una hipoteca no muy alta, estoy pagando lo que un alquiler, y algún día tendré mi casa” (mujer, 29 años, trabaja a jornada completa, emancipada en propiedad, en pareja, Madrid);

“...a ver, existe el concepto de propiedad ¿sabes? La gente no ve tanto de alquiler por el hecho de que está, digamos, socialmente mejor visto el vivir en propiedad, tú casa, seguridad, es una inversión ¿sabes? Antes más que ahora, porque el alquiler se considera un tirar el dinero a la basura...es que casi por el mismo precio, si puedes, es preferible comprar, digo yo ¿no?” (Hombre, 30 años, trabaja a jornada completa, emancipado en propiedad, solo, Zaragoza).

Mientras que en, Bilbao, Sevilla y Valencia (con menor porcentaje de viviendas principales en alquiler, como se aprecia en la tabla 15 de anexo IV) la frecuencia con la que se recurre a este argumento es mucho mayor, aumentando así la percepción en este sentido:

“aquí en Bilbao el precio del alquiler, especialmente en algunas es muy alto, tanto o más que el pago de una hipoteca. Entonces no saldría rentable” (Mujer, 30 años, trabaja-jornada completa, emancipada en propiedad, Bilbao)

“...nosotros, en España accedemos siempre a querer comprar, muchas veces no pensamos en alquilar antes de comprar y vivir en pareja, y es una cosa que mucha gente debería hacer, porque tú conoces a una persona y de repente tú estás en tu casa y la otra persona en su casa, por circunstancias de la vida tú no sabes si hoy vas a estar aquí en Sevilla, vas a estar en Madrid o vas a estar en Barcelona o dónde sea, y muchas veces ya solo pensamos en comprar el piso, muchas veces nos pensamos que, a lo mejor, ‘lo otro, porque pensamos que es tirar el dinero. Aunque claro, es que también, por los que pagas por el alquiler, si puedes te metes en una hipoteca” (hombre, 31 años, trabaja, emancipado en propiedad, pareja e hijo/a, Sevilla).

“...y yo creo también si el alquiler estuviera más bajo no sería tanto un problema de decir, no tengo un sitio mío, si siempre sabes que el alquiler va a estar más o menos asequible, pues no

te preocupa que el día de mañana te quedes sin casa porque no tengas para pagarla o porque...yo creo que eso en Europa también... es porque los alquileres allí son bastante más bajos, e incluso están subvencionados para los jóvenes en algunos sitios y... es otra cosa no tienes el miedo de voy a tener 50 años y nada mío, bueno, si puedes pagar tu alquiler no tienes problema, si el alquiler es bajo, claro. Si los alquileres fueran más bajos yo creo que la gente no tendría problema en vivir toda la vida de alquiler” (mujer, 31 años, parada, doctoranda, no emancipada, Sevilla).

“...es que en España también tenemos la cultura de comprar casas, no de alquiler, por aquí se piensa que alquilar una casa es tirar el dinero. Te vas a otros países europeos y a los 18 años ya no vuelves. Emanciparse más y pronto, también. Pero de todas maneras no hay una cultura muy fuerte del alquiler, bueno....es que el alquiler es muy caro y no hay tanto. Yo cuando estaba en Bélgica y yo le contaba que la mitad de mis amigos estaba viviendo con sus padres, los belgas alucinaban me decían ¿pero cuántos años tienen? y yo 28 o 29, ¿pero están viviendo con sus padres? y yo, sí. No lo concebían, no lo concebían y ellos aunque cuando nada más acabar el colegio, cogían y o se buscaban curro aunque fuera de camarero o bien si seguían en casa de sus padres, sus padres le hacían pagar un alquiler. Sus papas le cobraban” (hombre, 28 años, no emancipado, becario de doctorado, Valencia);

“...es que el alquiler es caro, es caro porque luego no compensa, el pagar por un cuchitril 300 pavos, te estás ganando 300 euros cuando yo gano 1000, sabes tú, por no hacer nada, es que es por no hacer nada, porque al fin y al cabo el que... eres tú” (mujer, 29 años, estudia y trabaja a media jornada, no emancipada, Valencia).

En la elección del régimen de tenencia influyen las preferencias de los jóvenes y también variables demográficas y socioeconómicas de los propios individuos, como la edad, la forma de convivencia y el poder adquisitivo, pero también un aspecto tan fundamental de la oferta residencial como es la cantidad de vivienda disponible en propiedad y en alquiler, algo que ya hubo oportunidad de comprobar en páginas precedentes. ¿Pero porque no pensar que en la elección de la forma de tenencia también puede influir el precio que la propiedad y el alquiler alcanzan en el mercado? La convicción de que la respuesta a esta pregunta es afirmativa y ante la evidencia empírica de los estudios mencionados anteriormente (Jurado, 2003; INJUVE, 2006; CIS, 2008 y 2010) y del análisis de los grupos de discusión, llevan a plantear la siguiente hipótesis: allí (en la región o Comunidad Autónoma) donde la diferencia entre el precio de la propiedad y el precio del alquiler es menor, los jóvenes emancipados optarán en mayor medida por la propiedad, mientras que si la diferencia en el precio entre ambos regímenes aumenta, el porcentaje de jóvenes emancipados residiendo en alquiler aumentará. En esta hipótesis, por tanto, se asume o se presupone cierta racionalidad económica en los jóvenes, de tal manera que ante precios o esfuerzos parecidos, se ‘prefiere’ la propiedad

Tabla 55. Porcentaje de jóvenes emancipados residiendo en propiedad y en alquiler y diferencial del precio de la vivienda libre en propiedad y en alquiler en las diferentes Comunidades Autónomas. España, 2011.

CCAA	% jóvenes emancipados en propiedad	% jóvenes emancipados en alquiler	diferencial precio propiedad-alquiler (euros)
Andalucía	68,9	20,7	913
Aragón	57,1	35,2	974
Asturias	59,8	30,1	1039
Baleares	48,0	42,3	1326
Canarias	57,4	30,7	987
Cantabria	68,9	22,9	1255
Castilla y León	61,4	29,6	826
Castilla La-Mancha	65,3	27,0	751
Cataluña	52,3	41,5	1299
C. Valenciana	68,4	23,5	851
Extremadura	67,2	19,7	606
Galicia	59,2	26,8	857
C. de Madrid	50,9	43,0	1412
Región de Murcia	66,3	27,9	766
Navarra	60,7	33,0	916
País Vasco	65,3	26,6	1743
La Rioja	62,2	31,3	928
Ceuta y Melilla*	58,3	28,8	-

Fuente: Censo de Población y Viviendas 2011 y elaboración propia a partir del OBJOVI.

*No se ha podido construir el diferencial para Ceuta y Melilla dado que para el año de referencia, el OBJOVI informa que el dato del precio del alquiler no es representativo.

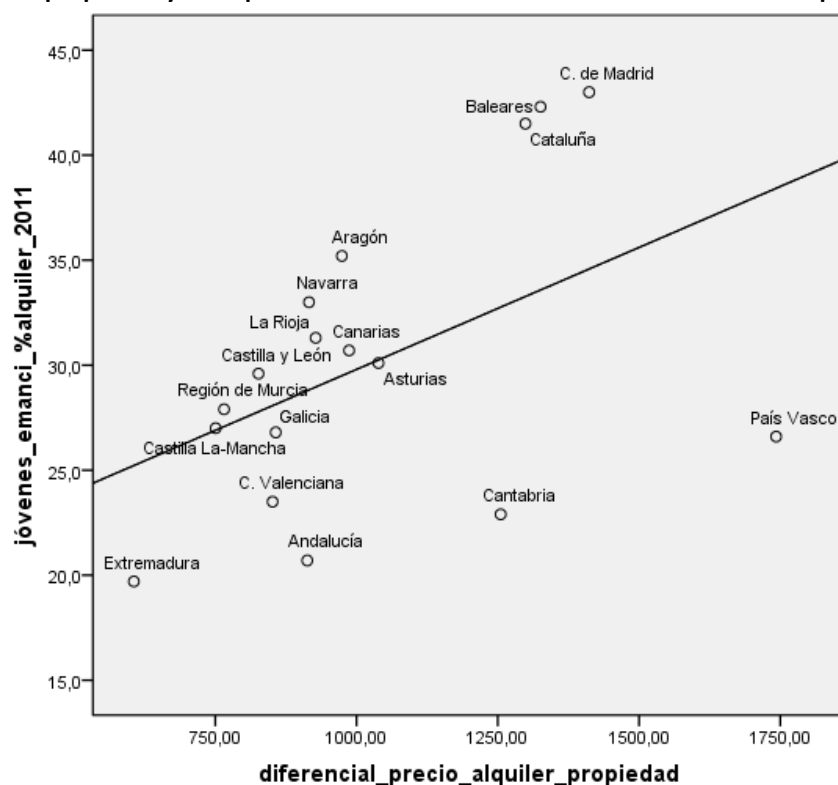
A su vez, el alquiler será rentable y una opción a tener en cuenta si el precio es mucho más reducido que el que presenta la propiedad. Para comprobar esta hipótesis se ha construido un indicador con la diferencia en cada comunidad entre el precio de la propiedad y el precio del alquiler¹¹⁶ (tabla 55), de tal manera que si al precio de la propiedad se le resta el precio del alquiler se obtiene un diferencial que es el que va a actuar como variable que podría explicar la proporción de jóvenes residiendo en una y en otra forma de tenencia en las distintas regiones españolas. Dado que el dato del porcentaje de jóvenes emancipados según régimen de tenencia hace referencia al año 2011, habrá que compararlo con los precios para ese mismo año.

La información que proporciona la tabla 55 nos obliga a ser un poco cautos, dado que existen regiones, como la vasca y la cántabra, en la que la regla no se cumple. Pero con todo, es cierto también que en otras muchas la relación entre el indicador de la diferencia de los precios y el régimen de tenencia de los jóvenes emancipados es la que se esperaba. En la Comunidad de

¹¹⁶ Quizá sea necesario explicar más la elaboración de este indicador y la interpretación que se le quiera dar con un ejemplo. Tomemos los casos de dos comunidades, Andalucía y Asturias. En la primera el precio medio de la vivienda libre en propiedad se situaba para el año 2011 en 1441 euros/m² mientras que el precio del alquiler era de 525 euros/mes. En Asturias, aunque el precio de la vivienda en propiedad llegaba como media hasta los 1581 euros/m², el precio del alquiler es menor, de 465 euros/mes. Esto hace que en Asturias el diferencial de los precios sea mayor que Andalucía (1116 euros frente a 916), lo que se traduciría en mayores tasas de jóvenes en alquiler y menores tasas en propiedad en Asturias que en Andalucía.

Madrid, Cataluña, Baleares o Aragón al ser el diferencial del precio mayor, la proporción de jóvenes emancipados que optan por el alquiler aumenta y el porcentaje de los que residen en propiedad disminuye. Por el contrario, en comunidades como Extremadura, Castilla-La Mancha, Región de Murcia y C. Valenciana, la diferencia entre el precio de la propiedad y el precio del alquiler es mucho menor, lo que se traduce en tasas de jóvenes emancipados residiendo en propiedad mayores y tasas de jóvenes en alquiler menores.

Gráfico 55. Porcentaje de jóvenes emancipados residiendo en alquiler y diferencial del precio de la vivienda libre en propiedad y en alquiler en las diferentes Comunidades Autónomas. España, 2011

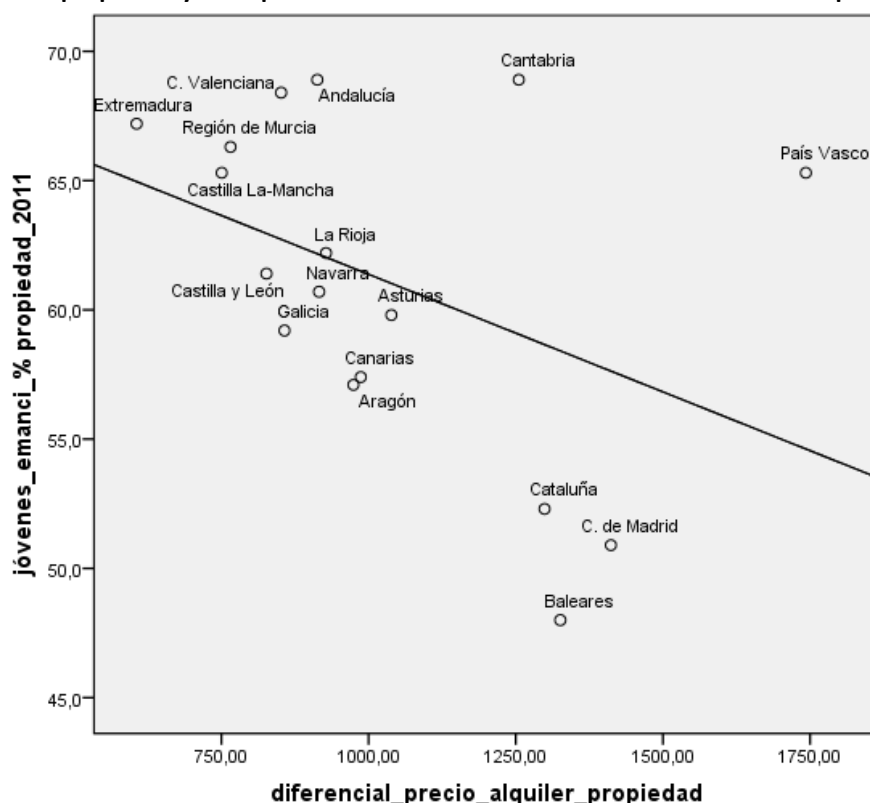


Fuente: Censo de Población y Viviendas 2011 y elaboración propia a partir del OBJOVI.

*No se ha podido construir el diferencial para Ceuta y Melilla dado que para el año de referencia, el OBJOVI informa que el dato del precio del alquiler no es representativo.

Sin ánimo de inferir resultados y de manera descriptiva, los gráficos 55 y 56 facilitan una interpretación más visual de la relación entre el indicador de demanda y el indicador de la oferta. Así, mientras que en el gráfico anterior se observa cierta tendencia positiva (a medida que aumenta el diferencial del precio entre el alquiler y la propiedad, aumenta el porcentaje de jóvenes residiendo en alquiler) con la propiedad (gráfico 56) la relación es a la inversa (relación lineal negativa), es decir, a medida que aumenta el diferencial de los precios el porcentaje de jóvenes residiendo en propiedad disminuye.

Gráfico 56. Porcentaje de jóvenes emancipados residiendo en propiedad y diferencial del precio de la vivienda libre en propiedad y en alquiler en las diferentes Comunidades Autónomas. España, 2011



Fuente: Censo de Población y Viviendas 2011 y elaboración propia a partir del OBJOVI.

*No se ha podido construir el diferencial para Ceuta y Melilla dado que para el año de referencia, el OBJOVI informa que el dato del precio del alquiler no es representativo.

Tratando de resumir, un indicador de demanda residencial, como es el porcentaje de jóvenes emancipados según régimen de tenencia (en propiedad en alquiler) puede estar influido por las preferencias, por variables como la edad y las formas de convivencias o tipos de hogar; por el poder adquisitivo de los individuos y de los hogares, pero también es un indicador que está influido por las características de la oferta: por el stock de viviendas en propiedad y en alquiler (gráfico 48 y 49 del presente epígrafe) y por los precios (diferencial de los precios) que en cada una de las regiones presentan los regímenes de tenencia que aquí se han analizado, aunque en concreto para este último indicador es necesario ser cautos dado que constituye una primera aproximación y no es posible hacer generalizaciones ya que son datos agregados.

Sea como fuere, la bibliografía utilizada, los estudios que al respecto existen y las evidencias aquí mostradas, permiten afirmar que la oferta residencial en un momento y un lugar concreto no es sólo resultado del crecimiento y de las características de la demanda, sino que también es el resultado de los propios mecanismos del mercado y de ciertas normativas que estarían generando un stock de vivienda, que como bien que se produce (y consume), moldea a su vez la demanda.

Dicho lo cual, otro aspecto a delimitar, además de los precios tasados de la vivienda libre, es el del poder adquisitivo o nivel de ingresos de los jóvenes emancipados, o mejor dicho, la relación de dichos precios con el nivel de ingresos de los jóvenes. El objetivo, por tanto, es dar un salto y elaborar (analizar) un indicador que ponga en relación estas dos magnitudes, ya que al fin y al cabo, el poder acceder a una vivienda, tanto en propiedad como en alquiler, va depender, entre otros aspectos, de las características laborales y el poder adquisitivo de los individuos y de los hogares (Cortés, 1995). Aunque los precios de la vivienda (su evolución y comportamiento según regiones) han proporcionado información interesante, es necesario estandarizarlos de alguna manera para obtener una medida más fiable en las comparaciones. La manera de estandarizarlos es, como se ha dicho, relacionándolos con la capacidad adquisitiva de aquellos que quieren acceder a una vivienda. De esta manera, del cociente de los precios de las viviendas y del nivel de ingresos de los jóvenes se obtiene *el esfuerzo de acceso a la vivienda por parte del colectivo juvenil*, que no es sino el porcentaje de los ingresos que los jóvenes deben dedicar al pago de la vivienda, ya sea en propiedad o en alquiler.

Como se verá a continuación, aunque es cierto que el precio de la vivienda en la actualidad ha descendido, lo que sin duda se traduce en menores esfuerzos, la realidad realmente no apunta hacia una mejoría en el acceso, ya que la tasa de desempleo juvenil es la que es y aquellos jóvenes que trabajan, han visto cómo sus condiciones laborales han empeorado, ya que ha aumentado la temporalidad y se han reducido los salarios.

4.2.4. El esfuerzo de acceso a la vivienda de los jóvenes en España: un indicador *híbrido* de la oferta y la demanda residencial.

El esfuerzo de acceso a la vivienda es un elemento fundamental para valorar el problema de la población joven y la vivienda, ya que dicho esfuerzo, como indicador, está relacionando dos aspectos (el precio de la vivienda y el poder adquisitivo o renta de individuos y hogares) que quizá constituyan de los principales escollos que están obstaculizando en nuestro país uno de los hitos más emblemáticos y visibles de la transición a la vida adulta, como es el abandono del hogar de los padres para trasladarse a una vivienda propia y formar un hogar.

Utilizado en ocasiones para evaluar la exclusión residencial (Cortés y Antón, 2007; Cortés y Martínez, 2009; Martínez del Olmo, 2013), es un indicador residencial que podríamos calificar de *híbrido*, ya que incorpora elementos de la demanda, como la edad y el poder adquisitivo de individuos y hogares, y aspectos claramente relacionados con la oferta: el precio que la vivienda alcanza en el mercado o el régimen de tenencia de las viviendas principales. Para el caso del esfuerzo de acceso a la propiedad, además de los citados precios y las formas de tenencia, otras variables determinantes serán los tipos de interés y el plazo de los préstamos hipotecarios.

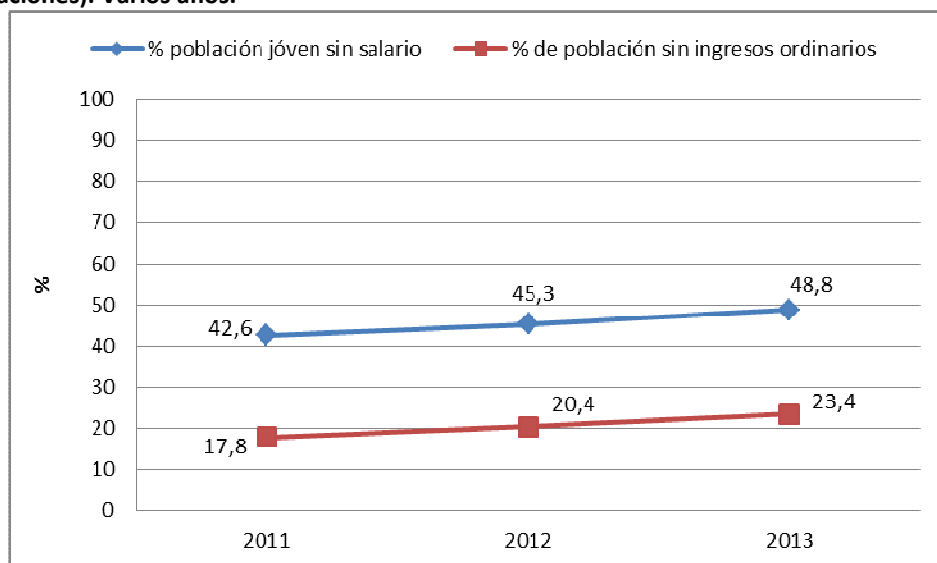
Es necesario tener en cuenta que el esfuerzo varía según la fase del ciclo del hogar (Cortes, 1995). En fases adultas el esfuerzo será menor que en fases más tempranas, ya que si tenemos en cuenta la edad de los miembros que constituyen el hogar y relacionamos estas edades con los ingresos o salarios, las diferencias son más que evidentes. Como se constató en el epígrafe 3.1 del capítulo 3º, los jóvenes presentan un menor poder adquisitivo que la población tomada en su conjunto como consecuencia del menor salario medio percibido por el trabajo desempeñado. Así, mientras que en la población joven el salario medio en 2013 se situaba en 13.793 euros anuales, en el conjunto de la población ascendía a 22.726. Esto sin duda, afectará al esfuerzo de acceso. Si en el año 2013, según el OBJOVI, la población joven tenía que dedicar como media en España un 52,7% de sus salarios al pago de la hipoteca, para el conjunto de la población este porcentaje representaba un 41%.

Menores esfuerzos en fases más maduras del ciclo debido a mayores ingresos, pero también a la posible capitalización de un patrimonio que ya se posee, así lo explica Luís Cortés Alcalá: *“Hay que tener en cuenta que además la accesibilidad varía dependiendo del ciclo familiar en el que se procede a la compra de vivienda, pues como es evidente en las etapas de madurez del ciclo es bastante probable que ya se posea un patrimonio que se puede capitalizar, reduciendo de esta forma el esfuerzo que supone el pago de cada vivienda”* (Cortés, 1995:220).

La compra o el alquiler de una vivienda constituyen uno de los mayores desembolsos económicos que deben asumir los hogares. Pero evidentemente aquí no interesa estudiar el esfuerzo de acceso del conjunto de la población o de todos los hogares, sino el que supone para el colectivo juvenil. El punto de partida para los jóvenes es pues muy diferente, ya que normalmente no cuentan con patrimonio inmobiliario alguno, por tanto, si el joven está inmerso en el mercado de trabajo, su salario puede ser el principal soporte para hacer frente al pago mensual de la vivienda. Pero en realidad la obtención de unos ingresos tampoco es garantía para poder llevar a cabo la emancipación residencial y acceder a una vivienda, debido a que las condiciones laborales son cada vez más precarias, con menor contratación indefinida y salarios cada vez más bajos¹¹⁷. A pesar del descenso de los precios de la vivienda a partir de 2008, la enorme desproporción entre precios y salarios continúa siendo un obstáculo importante que dificulta el acceso a una vivienda libre por parte de los jóvenes españoles (OBJOVI, 2012). Pero si el contar con un trabajo que te proporciona un salario no es garantía del acceso a la vivienda, aún lo es menos si no se percibe ningún tipo de ingreso ordinario (ni salario, ni prestaciones). Una realidad alarmante y que aumenta año a año según la información que proporciona la Encuesta de Condiciones de Vida (ECV) elaborada por el INE (gráfico 57).

¹¹⁷ La falta de estabilidad y mayor precariedad laboral del colectivo juvenil no son específicas de la actual coyuntura económica, sino más bien se trata de un hecho estructural que se deriva de la naturaleza del mercado de trabajo y que la crisis no ha hecho más que acentuar. (Moreno *et al*, 2012)

Gráfico 57. Evolución de la población joven en España sin salarios y sin ingresos ordinarios (ni salario ni prestaciones). Varios años.



Fuente: ECV y OBJOVI.

Ante unas condiciones laborales precarias, ante la falta de empleo y de ingresos, en el momento de emanciparse y acceder a una vivienda el joven también debe contar o bien con unos ahorros o con la ayuda de la familia (Cortés, 1995). Efectivamente ante las dificultades con las que los jóvenes se encuentran a la hora de acceder a una vivienda, no se puede prescindir del papel decisivo que juega en muchas ocasiones la solidaridad familiar¹¹⁸. El gran incremento del precio de la vivienda (al menos hasta 2008) junto con la existencia de unos salarios que crecen a un ritmo comparativamente irrisorio, hacen que tradicionalmente la solidaridad familiar, en términos económicos, haya sido en un recurso bastante imprescindible. Las redes familiares han contribuido a llevar a cabo la emancipación residencial de los hijos bajo transferencias monetarias directas o distintas ayudas en forma de avales, asunción de la titularidad de las viviendas, abastecimiento de los servicios básicos de la vida cotidiana como pueda ser la alimentación, etc. (OBJOVI, 2012), e incluso ayuda para amueblar la vivienda¹¹⁹.

¹¹⁸ Uno de los primeros rasgos distintivos de la solidaridad familiar sería el retraso del momento de emancipación residencial del joven, como estrategia familiar, hasta que las circunstancias sean las adecuadas.

¹¹⁹ Para Luís Cortes Alcalá existen otros factores que, a parte del precio de la vivienda y de los ingresos, pueden suponer incrementos en el esfuerzo de acceso a la vivienda: *“En el inicio de la convivencia independiente es necesario realizar un conjunto de gastos que sirven para habilitar un primer patrimonio familiar con el que poder vivir. Estos gastos suelen ser importantes, pues implican la compra de los electrodomésticos, ropa de cama, cortinas, etc., cuyo precio en el mercado suponen un esfuerzo económico”* (Cortés, 1995:221)

“A mí sí que me ayudan al alquiler, si porque con mi sueldo no me da y si me dan, aparte por movidas familiares, sí que nos dan algo, de todas formas una ayudita nunca viene mal.” (Hombre, 31 años, trabaja-jornada completa- emancipado en alquiler, Barcelona).

“Gracias a mis padres compré una casa, me dieron cinco millones de pesetas para la entrada” (Mujer, 30 años, trabaja-jornada completa- emancipada en propiedad, Bilbao).

“Entonces si no me ayudan mis padres pues no sobrevivo.” (Hombre, 29 años trabaja-jornada completa- emancipado en alquiler, Madrid)

“Bueno yo la familia... yo tengo como ayuda el alquiler y como mucho pues no se...como no sea el kilo de naranjas que me compra mi madre porque le hace ilusión, o la tortilla que me trae pues...de ahí no hay más.” (Hombre, 30 años, trabaja-jornada completa- emancipado en alquiler, Valencia).

Pero a pesar de esto, en los últimos años se podría estar produciendo un desplome del recurso económico que aporta la familia de cara al acceso a una vivienda para sus hijos, debido, por una parte, a la grave situación por la que pasan muchas familias dado el actual contexto socioeconómico. En base a esto se deduce que habrá un aumento considerable de jóvenes que no puedan percibir las ayudas económicas familiares necesarias de cara al acceso a una vivienda pero también habrá otros muchos que tengan que desechar directamente la posibilidad:

“Claro pero eso quien pueda, mi padre por ejemplo tiene cuatro hijos, qué va a avalar a ¿cuatro personas? Es que no...” (Mujer, 31 años, parada y doctoranda, no emancipada. Sevilla)

“Económicamente mis padres no me pueden ayudar económicamente porque no pueden. Yo hay cosas que no puedo comprar porque no tengo ningún tipo de aval.” (Hombre 28, estudia y trabaja-tiempo parcial-, emancipado en alquiler. Sevilla)

“Es que es todo imposible, ósea, con la pensión que tienen mis padres yo no puedo...” (Hombre, 31 años, trabaja-jornada completa-emancipado en alquiler. Zaragoza.)

Por otra parte, debido al elevado precio de la vivienda, que aun habiendo bajado, todavía se encuentra en niveles muy por encima de los registrados a comienzos de la década de los 2000 (recordar gráfico 61). En este sentido, y pesar del descenso de dichos precios, muchos jóvenes hacen referencia al hecho de que hace años el aporte económico paterno bastaba para hacer frente a la entrada de un piso, pero sin embargo, ahora las ayudas económicas disponibles distan mucho de alcanzar este nivel:

“ Y luego aparte otra cosa es yo qué sé antes por ejemplo, hace unos quince años, cuando los pisos no estaban muy caros muy caros, quien más quien menos tus padres tenían a lo mejor un quilillo o dos ahorrados y la entrada y eso te la podían dar, ahora que tengan tres quilos ahorrados los padres lo veo un poco injusto... darle a tú hijo favorito tres quilos para que se vaya de casa, o al primero para que se vaya de casa, y a los otros no, pero es que ahora tres quilos ya no te sirven para mucho, al hablar de pagar la entrada, es una ayuda y se agradece” (Hombre, 35 años, trabaja-jornada completa-emancipado en propiedad, Madrid).

De esta manera, el esfuerzo de acceso a la vivienda va a depender (que sea mayor o menor) de la edad; de si se trabaja o no; del nivel de ingresos o capacidad salarial; de si se poseen ahorros o si se cuenta con la ayuda familiar para afrontar los gastos que implican la independencia residencial; del régimen de tenencia ‘escogido’, etc. Como indicador medible desde un punto de vista cuantitativo, puede presentar algunos inconvenientes, dado que en su elaboración no se tienen en cuenta alguno de estos aspectos, como pueden ser la capacidad de ahorro del joven antes del momento de la emancipación residencial o la ayuda familiar en el que caso de que existiera.

Sea como fuere, algún indicador ha de utilizarse para el estudio cuantitativo del esfuerzo de acceso a la vivienda en España. Fuentes como la Encuesta de Estructuras Salariales, la Encuesta de Población Activa y las estadísticas del Banco de España, proporcionan la información necesaria para obtener los indicadores de esfuerzo de acceso. Pero en vez de optar por la elaboración propia, se ha decidido utilizar los esfuerzos de acceso que proporciona el Observatorio Joven de la Vivienda en España (OBJOVI). En primer lugar porque es una fuente fiable y rigurosa en la metodología utilizada y, en segundo lugar, y si cabe más importante, porque los indicadores que manejan encajan perfectamente con los objetivos de esta investigación y se ajustan a las disparidades y variaciones que en los esfuerzos de acceso existen y que aquí se quieren estudiar. Efectivamente, el OBJOVI facilita la información desagregada por grupos de edad de los jóvenes; por capacidad salarial (para los que trabajan); según ingresos ordinarios, es decir, también para aquellos que no trabajan pero que perciben algún tipo de prestación; el esfuerzo de acceso para la propiedad y el alquiler, y todo ello pudiendo establecer series desde 2003 hasta 2013, y siendo posible establecer diferencias en los distintos esfuerzos de acceso según Comunidades Autónomas.

Antes de analizar algunos datos, es preciso hacer algunas aclaraciones metodológicas sobre los esfuerzos de acceso que se van a utilizar. El *coste de acceso al mercado de la vivienda en propiedad* es un cálculo propio del OBJOVI a partir de la relación entre la capacidad adquisitiva de una persona joven o de un hogar joven ya existente y el pago inicial de un préstamo hipotecario equivalente al 80% del precio de venta de una vivienda libre de 90 m² construidos, al tipo de interés de referencia del mercado hipotecario para el conjunto de entidades publicado por el Banco de España para cada año de referencia estudiado y según el plazo de amortización estándar en cada momento que recoge el Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España. No incluyen ni las bonificaciones ni las deducciones fiscales. Por su parte, el *coste de acceso al mercado de la vivienda en alquiler* es el resultado de la relación entre la capacidad adquisitiva de una persona joven (o de un hogar joven ya existente) y el importe mensual de un alquiler de mercado. No se incluyen las bonificaciones y las deducciones fiscales ni las garantías exigidas para la suscripción de un

contrato del alquiler, como fianzas o avales (ver *Notas metodológicas* en www.cje.org). Como se ha dicho antes, estos indicadores se desagregan por grupos de edad de los jóvenes y si se es asalariado o si se perciben algún tipo de ingreso. Dicho esto, veamos algunos datos en evolución.

Entre finales de los años noventa del pasado siglo XX y comienzos de los 2000, el esfuerzo de acceso a la propiedad se mantuvo para un hogar medio (para el total de hogares) por debajo del 30% de los ingresos (Rodríguez, 2010), debido fundamentalmente a que el precio de la vivienda se mantenía en torno a los 700-900 euros/m². Por tanto hasta esta fecha, el grado de endeudamiento se situaba por debajo del porcentaje (30-35%) de la renta media que establece que la operación no resulta arriesgada (Cortes, 1995; Rodríguez, 2010; OBJOVI, 2012). Pero a partir de 2002, y al menos hasta el bienio 2007-2008, se produce un continuo incremento del esfuerzo de acceso y se supera este límite recomendable, llegando a alcanzar en 2006 y superar en 2007 el 50% de los ingresos destinados al pago de la hipoteca. A pesar de que en estos años (2000-2006) las bajadas continuadas de los tipos de interés (recordar gráfico 47) produjeron un aumento de la solvencia de los hogares, los importantes incrementos de los precios de la vivienda libre en esos mismos años (recordar gráfico 51) de alguna manera compensaron ampliamente las mejoras producidas por los descenso de los tipos de los préstamos hipotecarios (Rodríguez, 2010), teniendo como resultado un aumento generalizado de los esfuerzos de acceso.

Esta situación de accesibilidad a la propiedad (la tendencia) para el conjunto de hogares y familias se reproduce para el colectivo juvenil, con la diferencia que para éstos últimos, como se ya se ha indicado, los esfuerzos o porcentaje de ingresos dedicados al pago de la hipoteca serán mayores a causa del menor poder adquisitivo, lo que les sitúa en una situación de clara desventaja (Cortés y Antón, 2007) o al ‘filo de la exclusión residencial’ (Cortés y Martínez, 2009).

En la siguiente tabla, en evolución, se muestran los esfuerzos de acceso a la vivienda libre en propiedad para un hogar joven y para un joven asalariado, total y por grupos de edad. Lo primero a resaltar son las disparidades en el porcentaje de ingresos destinados al pago de la hipoteca según el tipo de colectivo. Así, la primera diferenciación es la que se establece entre la unidad poblacional sobre la que se establece el esfuerzo. Como es lógico, el esfuerzo de acceso, en todos y cada uno de los años, es mayor para un joven que para un hogar, algo lógico si se tiene en cuenta que la mayoría de las ocasiones la unidad convivencial en nuestro país se compone de varios miembros, con lo que la unión de varios salarios hace más llevadero el coste de la vivienda. Por otra parte, como era de esperar, el esfuerzo es menor a medida que el joven asalariado tiene más edad, dicho de otra manera, son los jóvenes menores de 25 años asalariados los que deben dedicar un mayor porcentaje de ingresos para el pago de la

hipoteca, alcanzando en varios años porcentajes que superan el 100%, lo que lleva a la reflexión y a no poder entender muy bien como esta situación ha llegado a ser sostenible. Porque aunque sean esfuerzos teóricos, no cabe duda que por aquellos años, en medio de un contexto socioeconómico favorable y con facilidades crediticias, jóvenes de esta edad decidieran comprar una vivienda y convertirse en propietarios.

Por su parte, si los jóvenes de 25 a 29 años son los que muestran un comportamiento más similar al total de asalariados, los esfuerzos de acceso a la vivienda en propiedad para los asalariados de 30 a 34 años son los menores.

Tabla 56. Evolución del esfuerzo de acceso a la vivienda libre en propiedad (% de ingresos dedicados al pago de hipoteca) para un hogar joven y para un joven asalariado según grupos de edad.

	coste de acceso hogar joven	coste de acceso joven asalariado total	coste de acceso joven asalariado menor de 25 años	coste de acceso joven asalariado de 25 a 29 años	coste de acceso joven asalariado de 30 a 34 años
2003	34,6	57,9	110,0	55,2	40,8
2004	34,7	56,8	92,6	57,8	45,0
2005	35,4	50,8	64,2	51,7	44,4
2006	36,4	53,7	68,1	54,8	47,1
2007	40,4	64,3	87,0	66,7	54,5
2008	42,6	67,8	89,1	71,0	57,7
2009	51,7	84,0	106,3	84,1	74,6
2010	40,7	62,4	76,2	63,2	54,9
2011	36,2	52,4	68,3	51,9	47,1
2012	35,5	49,9	68,1	51,1	44,4
2013	36,9	52,7	69,2	52,1	47,4

Fuente: OBJOVI.

Por tanto, si el colectivo juvenil ya se sitúa en una posición de desventaja respecto al conjunto de la población, son las cohortes más jóvenes (dentro de los jóvenes) los que se encuentran ante condiciones de acceso a la vivienda mucho más complicadas y, por tanto, expuestos a una mayor vulnerabilidad residencial.

Otro aspecto a destacar de los datos que ofrece la tabla 56 es que, en términos generales, en todos los años el esfuerzo de acceso para los jóvenes (hogares e individuos) a una vivienda en propiedad supera el límite máximo tolerable, cifrado en un 30-35% de los ingresos. Así, se puede afirmar que los jóvenes han estado siempre (en la serie estudiada) expuestos a operaciones hipotecarias arriesgadas. Esto, no obstante, nos lleva inevitablemente a reflexionar sobre unos datos confirmados en páginas precedentes: el aumento en el último periodo intercensal de los jóvenes que residen en alquiler y el descenso de aquellos que lo hacen en propiedad. Acompañado del endurecimiento de las condiciones crediticias ofrecidas por los Bancos en la concesión de una hipoteca, el cambio en el comportamiento de los jóvenes en relación a la forma de apropiación de la vivienda podría deberse a la percepción de

una mayor inseguridad y de riesgo ante posibles impagos, los que les llevaría a acceder en mayor medida al alquiler, y no debido a esfuerzos de acceso mucho menores para este régimen de tenencia, sino debido a que el alquiler es una forma de tenencia más flexible ante determinadas eventualidades.

En tercer lugar y en evolución, el esfuerzo de acceso a la propiedad, tanto para hogares como para individuos, aumenta progresivamente desde 2003 hasta el año 2009, momento en el que los porcentajes de ingresos destinados al pago de la hipoteca alcanzan su valor máximo. A partir del año 2009 el esfuerzo de acceso a este régimen de tenencia para los jóvenes asalariados desciende progresivamente hasta situarse en el año 2013 en un 36,9% para un hogar joven y hasta el 52,7% para un joven asalariado. No obstante, y aunque en términos generales haya descendido el esfuerzo, éste todavía se sitúa por encima del endeudamiento máximo tolerable, lo que unido al elevado porcentaje de población joven desempleada, no supone una mejora significativa o real en el acceso a la vivienda (Moreno *et al*, 2012).

A pesar de la espiral inflacionista y de condiciones laborales precarias, los créditos concedidos por los Bancos sustentaron un alto volumen de demanda de vivienda hasta los años 2008-2009, a base de alargar los plazos del crédito, de la bajada de los tipos de interés y asumiendo altos riesgos acerca de la solvencia económica a medio y largo plazo de los hogares a quienes se concedían los préstamos. Pero a partir de 2009 el mantenimiento de la demanda por parte de los jóvenes no es posible ni factible, ya que las entidades financieras van a endurecer las condiciones de acceso al crédito hipotecario¹²⁰ y la capacidad adquisitiva de las personas jóvenes no resultarán suficientes para cumplir los requisitos exigidos de solvencia.

Por otra parte, la constatación del incremento del desempleo juvenil¹²¹, obliga a hacer otra distinción en el análisis de los esfuerzos de acceso a la vivienda. Afortunadamente, el OBJOVI desglosa la información según el joven sea asalariado o posea ingresos ordinarios. Éstos hacen referencia a los jóvenes que, o bien trabajan y perciben un sueldo como renta del trabajo, y a aquellos que no trabajan y perciben algún tipo de prestación. El OBJOVI en sus notas metodológicas así lo explica: *“Cálculo propio de la renta neta del conjunto de la población joven, independientemente de su situación laboral o de si ha logrado abandonar su hogar de origen. Siguiendo la definición que utiliza el INE en la Encuesta de Condiciones de Vida (ECV-INE), los ingresos ordinarios de una persona adulta son la suma de la renta procedente del trabajo por cuenta ajena, del trabajo por cuenta propia, de las prestaciones por desempleo, de*

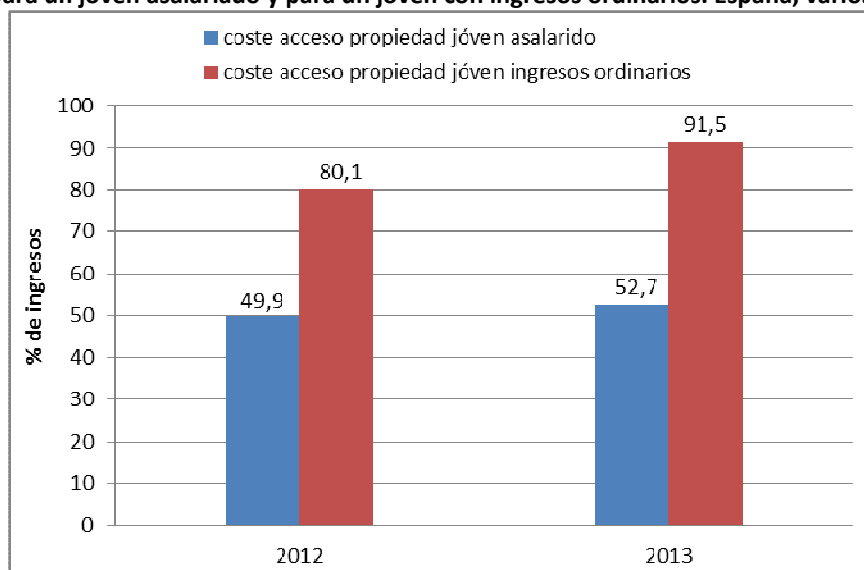
¹²⁰ Según el Banco de España, “(...) este ‘endurecimiento’ se concreta en la aplicación de unos mayores diferenciales sobre los tipos de interés de referencia, generalmente el Euríbor, en un escrupuloso examen de la capacidad adquisitiva de la demanda, en la exigencia de contratación de productos financieros adicionales y en el recorte del período de amortización” (<http://www.bde.es/webbde/es/estadis/infoest/epb.html> en OBJOVI, 2012).

¹²¹ Y del aumento de población joven que no recibe ningún tipo de ingresos, que para el año 2013 alcanzaba el 23,4% según datos de la ECV.

las prestaciones por vejez, de las prestaciones por viudedad, de las prestaciones por enfermedad, de las prestaciones por invalidez y de las ayudas para estudios. Al tratarse de una media, incluye tanto las personas que tienen más de una fuente de ingresos como las que no tienen ninguna” (ver Notas metodológicas en www.cje.org).

Tal y como se puede constatar en el gráfico 58, el esfuerzo de acceso a la vivienda en propiedad para un joven con ingresos ordinarios asciende hasta el 80,1% en 2012 y hasta el 91,5% en el año 2013, es decir, casi el doble del esfuerzo que representa para un joven asalariado que está trabajando.

Gráfico 58. Esfuerzo de acceso a la vivienda libre en propiedad (% de ingresos dedicados al pago de hipoteca) para un joven asalariado y para un joven con ingresos ordinarios. España, varios años.



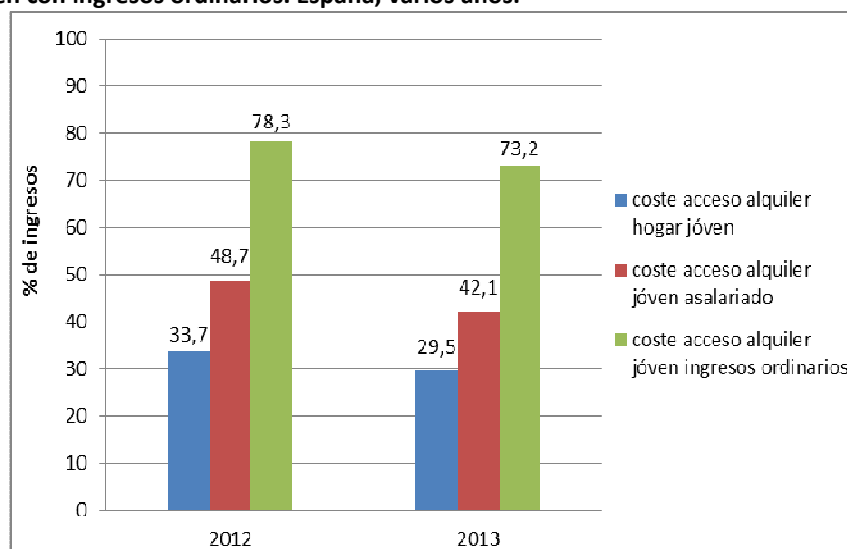
Fuente: OBJOVI.

El disponer de este dato es una gran ventaja, ya que si sólo analizáramos el esfuerzo de acceso a una vivienda libre en propiedad para los jóvenes que se encuentran inmersos en el mercado laboral y reciben un salario, estaríamos obviando una parte de la realidad nada despreciable, máxime si tenemos en cuenta que para el año 2013, según datos de la EPA al segundo trimestre de ese mismo año, la tasa de paro juvenil (16 a 34 años) ascendía a un 35,7% y el porcentaje de jóvenes sin ningún tipo de ingresos era del 23,4% (según la EVC). Es por ello que, en el análisis del coste de acceso a la vivienda para jóvenes, sea más correcto utilizar el último dato (ingresos ordinarios), ya que como indicador medio incluye tanto a jóvenes con ingresos como a los que no, siendo así más fiel a la realidad actual.

En relación al alquiler (gráfico 59), y al igual que sucedía con la propiedad, el esfuerzo de acceso teórico es menor para un hogar que para un individuo, de esta forma, si en el año 2012 el esfuerzo para un hogar joven se situaba en el 33,7%, para un joven asalariado asciende hasta el 48,7% y al 78,3% para un joven con ingresos ordinarios. En 2013, aunque los esfuerzos desciendan ligeramente, se observa la misma tendencia: menor esfuerzo para un hogar joven

(29,5%) y mayor para un joven asalariado (42,1%) y con ingresos ordinarios (73,2%). Pero más allá de la distribución del coste de acceso en los distintos grupos, quizá resulte más interesante la comparación de los esfuerzos entre los dos regímenes de tenencia. Por lo general, si se compara el importe de una cuota hipotecaria y la renta mensual de un alquiler, la opción de residir en una vivienda libre en alquiler representaría un esfuerzo económico menor para la población joven que vivir en propiedad. No obstante, aunque las diferencias existen, éstas no son muy significativas. Así, si en 2012 el esfuerzo de acceso a la propiedad para un joven asalariado era del 49,9% y del 80,1% para un joven con ingresos ordinarios, los esfuerzos en alquiler apenas son un punto porcentual más bajos, del 48,7% y del 78,3%.

Gráfico 59. Esfuerzo de acceso a la vivienda libre en alquiler para un hogar joven, joven asalariado y para un joven con ingresos ordinarios. España, varios años.



Fuente: OBJOVI.

Estos datos llevan por tanto a la siguiente reflexión: a pesar de la bajada de los precios a partir de 2008-2009, el coste de acceso de una vivienda en alquiler continúa también situándose en la actualidad por encima del coste máximo tolerable, lo que unido al elevado porcentaje de jóvenes que no están trabajando, no supone una mejora real en el acceso. A su vez, y derivado de esto, las pequeñas diferencias en los esfuerzos entre la propiedad y el alquiler, hacen que éste último régimen de tenencia no suponga una gran ventaja respecto a la propiedad y, por tanto, no cumpla el papel de facilitador de la autonomía ni constituya una alternativa real a la vivienda en propiedad en los procesos de independencia residencial de los jóvenes dado sus elevados precios. Habiendo comprobado en páginas precedentes la existencia de cierta correlación entre el diferencial de precios de la propiedad y el alquiler y el porcentaje de jóvenes residiendo en cada una de estas formas de tenencia, la información aquí mostrada sobre los esfuerzos de acceso podría reforzar la tesis de que la preferencia de los españoles a vivir en propiedad no se debe a una 'cultura' específica, sino que es el resultado de las oportunidades, opciones y limitaciones del mercado.

Sea como fuere, las oportunidades que tienen los jóvenes en nuestro país para poder acceder a una vivienda se ven constreñidas por una condición económica precaria, por la fragilidad laboral y por los aun elevados precios de la vivienda tanto en propiedad como en alquiler, hallándose así fuera del alcance para una gran mayoría de jóvenes. En este estado de cosas, las medidas llevadas a cabo en materia de política de vivienda, como la supresión a partir de 2012 de la Renta Básica de Emancipación (RBE) en todas y cada una de las Comunidades Autónomas, desde luego no ayudan a impulsar la emancipación residencial de los jóvenes en nuestro país. Pero estas y otras cuestiones sobre política de vivienda se estudiarán en el epígrafe 5.3.

Al igual que sucedía con los precios de la vivienda, los esfuerzos de acceso, que se derivan en parte de éstos, también se muestran dispares en el territorio, lo que permitirá establecer pautas por Comunidades Autónomas. Se han analizado en estas páginas los esfuerzos de acceso para el conjunto de España diferenciando por edad de los jóvenes; según régimen de tenencia; para distintas unidades poblacionales (hogares e individuos) y, en estos últimos, diferenciando aquellos que son asalariados de los que poseen ingresos ordinarios. Pero quizá en el intento de establecer una geografía sobre los esfuerzos de acceso a una vivienda libre en propiedad y en alquiler por parte de los jóvenes, nos ceñiremos al conjunto de jóvenes sin diferenciar por grupos edad y se estudiará aquel indicador que se considera el más cercano a la realidad actual de muchos jóvenes españoles dado el elevado desempleo juvenil y las altas tasas de población sin ningún tipo de ingresos. Este indicador es el coste de acceso para un joven con *ingresos ordinarios*. No obstante, también se han obtenido tablas y mapas por Comunidades Autónomas para los esfuerzos de acceso (propiedad y alquiler) en el caso de hogares jóvenes y para jóvenes asalariados (ver tablas 11 y 12 y mapas 1 y 2, 3 y 4 de anexo IV), habiendo encontrado, además, cierta relación entre los costes de acceso y el porcentaje de jóvenes emancipados según régimen de tenencia por regiones españolas. De tal manera que, cuando aumenta el coste de acceso a la propiedad para un joven asalariado, disminuye la proporción de jóvenes emancipados que viven en propiedad (ver gráfico de dispersión nº3 de anexo IV) y, en cambio, aumenta el porcentaje de jóvenes que residen en alquiler (ver gráfico de dispersión nº 4 de anexo IV).

Dicho esto, la tabla 57 ofrece información del esfuerzo teórico de acceso de jóvenes con ingresos ordinarios a la propiedad y al alquiler (vivienda libre) en cada una de las Comunidades Autónomas españolas. Las divergencias en el territorio español se hacen más que evidentes cuando comparamos los valores máximos y los mínimos. De esta forma, existe una diferencia en el coste de acceso a la propiedad para un joven con ingresos ordinarios de más de 60 puntos porcentuales (% de ingresos dedicados al pago de la hipoteca) entre el País Vasco (119,4%) y Navarra (60%). En el acceso en alquiler, aunque las diferencias entre esfuerzos

regionales son menores, siguen siendo importantes en magnitud: mientras que en La Rioja o en Navarra un joven, teóricamente, tendría que dedicar un 47,9% y el 49,7%, respectivamente, de sus ingresos ordinarios al pago de la hipoteca, en el País Vasco el esfuerzo asciende hasta el 89,9%.

Tabla 57. Esfuerzo de acceso a la vivienda libre en propiedad y en alquiler (% de ingresos) para un joven con ingresos ordinarios en las distintas Comunidades Autónomas. España, 2013.

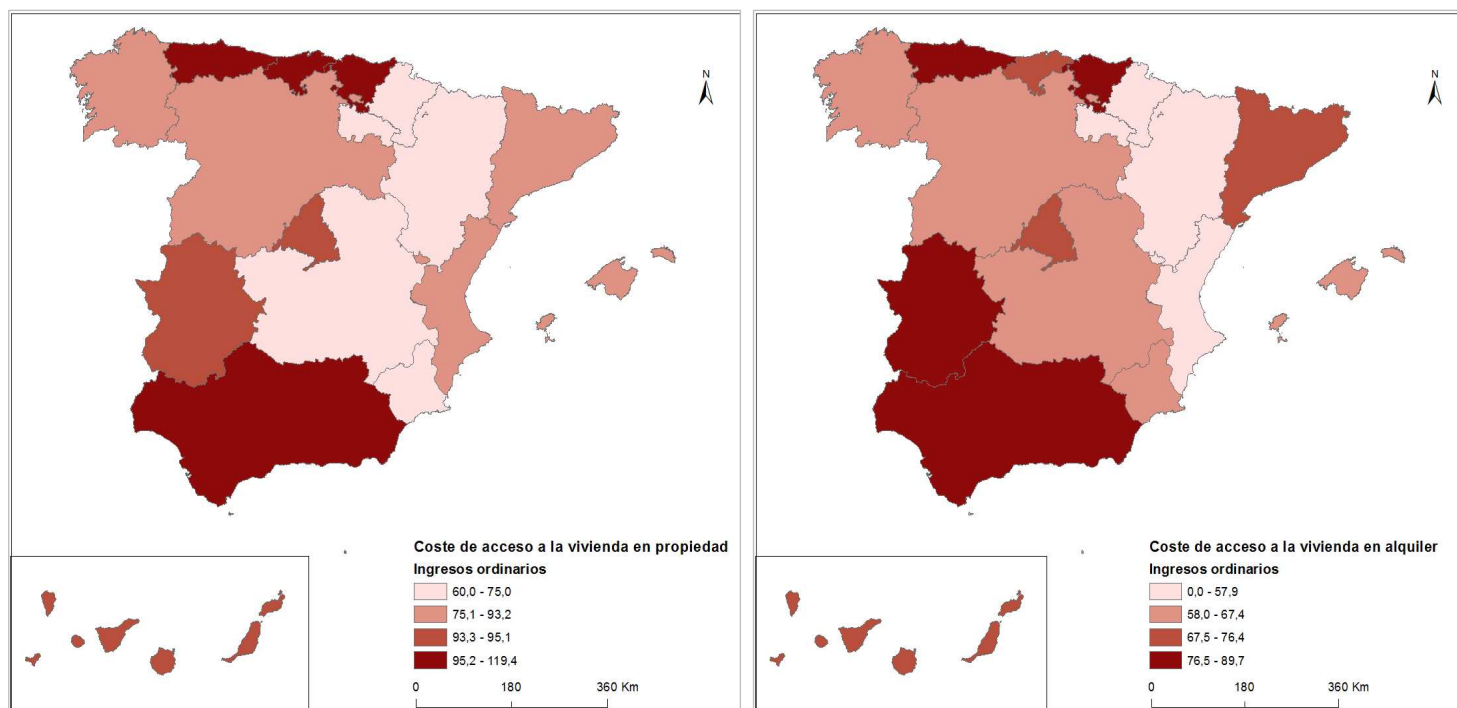
CCAA	coste acceso propiedad joven ingresos ordinarios	coste acceso alquiler joven ingresos ordinarios
Andalucía	96,5	77,5
Aragón	72,6	57,9
Asturias	99,5	76,6
Baleares	92,0	62,1
Canarias	95,1	71,4
Cantabria	105,6	76,4
Castilla y León	82,6	67,4
Castilla La-Mancha	64,0	58,8
Cataluña	93,2	74,3
C. Valenciana	75,1	56,8
Extremadura	93,8	76,9
Galicia	80,8	65,2
C. de Madrid	94,0	76,2
Región de Murcia	75,0	61,0
Navarra	60,0	49,7
País Vasco	119,4	89,7
La Rioja	67,3	47,9
Ceuta y Melilla	94,4	-

Fuente: OBJOVI

Estos valores de la anterior tabla han desembocado en los mapas que se muestran a continuación y en los que es posible identificar cuatro modelos o tipologías en función de la intensidad de los esfuerzos en el acceso a una vivienda en nuestro país y que varían ligeramente en función del régimen de tenencia.

Para el año 2013 y en base al esfuerzo de acceso de un joven con ingresos ordinarios para una vivienda libre en propiedad (mapa 15), País Vasco, Cantabria, Asturias y Andalucía se hallarían en el modelo *intenso* (los mayores esfuerzos del territorio español); Canarias, C. de Madrid; Ceuta y Melilla y Extremadura en el modelo *medio-intenso*; Cataluña, Baleares, Castilla y León, Galicia y C. Valenciana harían lo propio en un modelo *medio-débil* y, finalmente, Región de Murcia, Aragón, La Rioja, Castilla-La Mancha, y Navarra se ubicarían en aquel modelo, el *débil*, que implica los menores porcentajes de ingresos ordinarios destinados al pago de la hipoteca de todo el país.

Mapas 15 y 16. Esfuerzo de acceso a la vivienda libre en propiedad y en alquiler para un joven con ingresos ordinarios en las distintas Comunidades Autónomas. España, 2013.



Fuente: OBJOVI

En el acceso al alquiler (mapa 16) se producen ciertas permutas en las clasificaciones que hacen que algunas regiones se ubiquen en tipologías diferentes respecto a su posición en relación al esfuerzo para la propiedad. De esta forma, cinco son las Comunidades Autónomas que varían: La región Extremeña se traslada del modelo *medio-intenso* al *intenso*; Castilla-La Mancha y la Región de Murcia se sitúan ahora en un modelo con mayores esfuerzos, el *medio-débil* (procedentes del *débil*); y Cantabria, al contrario, deja el modelo con los mayores esfuerzos del territorio para localizarse en el *medio-intenso*. El resto de comunidades no varían su posición, lo que permitiría afirmar que en la mayoría de los casos si sus esfuerzos de acceso hacen que se localicen en un determinado modelo, es así tanto para la propiedad como para el alquiler, dicho de otro modo y con un ejemplo localizado, si los jóvenes vascos tienen que dedicar el mayor porcentaje de sus ingresos ordinarios al pago de la vivienda de todo el territorio, el régimen de tenencia no varía esta realidad.

Sea como fuere, la geografía española (para el año 2013 y apoyándonos en la información que proporciona la tabla 68 y el mapa nº16), del esfuerzo de acceso de un joven con ingresos ordinarios para una vivienda libre en alquiler, queda de la siguiente manera¹²²: en País Vasco

¹²² En la obtención de estas tipologías se revela la importancia de la utilización de un indicador que estandarice los precios de la vivienda y haga más fiables las comparaciones. Si comparásemos única y exclusivamente los precios de la vivienda, la composición de los modelos obtenidos (la ubicación de cada una de las Comunidades Autónomas en ellos), cambiaría sustancialmente. Cataluña, Madrid y Baleares son regiones con precios de vivienda en propiedad y en alquiler muy por encima de la media española, mientras que Andalucía y Extremadura presentan de los precios (euros/m²) más bajos de todo el territorio (recordar tabla 65). En base a estos precios se podría deducir que Cataluña, Madrid y Baleares se ubicaran siempre en las tipologías con los mayores esfuerzos del país y que

(89,7%), Andalucía (77,5%), Extremadura (76,9%) y Asturias (76,6%) los jóvenes deben hacer frente al mayor coste de la vivienda del territorio, lo que implica mayores porcentajes de los ingresos ordinarios en el pago mensual del alquiler. Todas ellas aglutinadas en el modelo *intenso*. Le siguen en esfuerzo Cantabria (76,4%), C. de Madrid (76,2%), Cataluña (74,3%) y Canarias (71,4%). En el modelo *medio-débil* se localizan Castilla y León (67,4%), Galicia (65,2%), Baleares (62,1%), Región de Murcia (61%) y Castilla-La Mancha (58,8%). Finalmente en la tipología *débil* (los menores esfuerzos), se encontrarían Aragón (57,9% de los ingresos ordinarios de un joven), la C. Valenciana (56,8%), Navarra (49,7%) y La Rioja (49,7%).

Ahora bien, cabe preguntarse qué relación puede establecerse entre los esfuerzos de acceso a la vivienda y los procesos de emancipación residencial, desde la perspectiva de las divergencias autonómicas. Ya se ha corroborado que las divergencias autonómicas en los esfuerzos de acceso según el régimen de tenencia podrían explicar en parte el porcentaje de jóvenes residiendo en propiedad y en alquiler (recordar gráficos de dispersión 3 y 4 de anexo IV). De hecho, a lo largo del epígrafe 5.2 se ha intentado relacionar, no sólo el esfuerzo de acceso a la vivienda, sino el resto de características de la oferta residencial (desde la lógica del mercado), como son los precios o el régimen de tenencia de las viviendas principales, con elementos que conforman el proceso de emancipación residencial: el ya citado porcentaje de jóvenes emancipados según régimen de tenencia y las formas de convivencia de los hogares jóvenes que, como indicadores de la demanda, podrían estar influidos por el stock y las características de la oferta. El efecto de los elementos económicos de la vivienda y de las características de la oferta que se derivan de ellos (régimen de tenencia, precios de la vivienda y esfuerzos de acceso) en las formas de apropiación de la vivienda por parte de los jóvenes es más claro, y no así tanto en el otro indicador de demanda del proceso de emancipación residencial: los tipos de hogar o formas de convivencia.

En cualquier caso, el siguiente paso es relacionar no solo los costes de acceso a la vivienda, sino también otra variable fundamental como es el régimen de tenencia de las viviendas principales con el otro aspecto que define los procesos de emancipación residencial en nuestro país y que dejamos olvidado en el capítulo 3º. Este aspecto clave son las tasas de

Andalucía y Extremadura lo hicieran en aquel modelo que implica menores esfuerzos. Pero al introducir, en primer lugar, los salarios, las clasificaciones adquieren matices y las regiones nombradas cambian la posición que en base sólo a sus precios le correspondería. Así, en Andalucía y Extremadura, y debido a los bajos salarios (recordar gráfico 20 del capítulo 3º, epígrafe 3.1) aumenta el esfuerzo, mientras que en Cataluña, Madrid y Baleares los elevados precios se compensan o suavizan por unos mayores salarios medios. En segundo lugar, las tipologías del esfuerzo de acceso quedan aún más matizadas en función del indicador utilizado: según *ingresos ordinarios*. Al ser un indicador medio de los jóvenes que reciben y no reciben ningún tipo de ingreso, las altas tasas de desempleo (y el mayor porcentaje de población joven sin ningún tipo de ingresos) en Andalucía y en Extremadura y las menores en Cataluña, Madrid y Baleares, explican que estas últimas Comunidades Autónomas no se localicen en el modelo con mayores esfuerzos y en cambio sí que lo hagan Andalucía y Extremadura.

Dicho esto, en otras ocasiones, no obstante, el precio de la vivienda (tanto en propiedad como en alquiler) es tan elevado que por sí solo determina la ubicación de una determinada región en las tipologías a pesar de unos salarios por encima de la media del país y de menores tasas de paro juvenil. Efectivamente, tal es el caso del País Vasco.

emancipación de los jóvenes. ¿Hasta qué punto estas variables contextuales del sistema de provisión de vivienda podrían explicar las divergencias territoriales y las tipologías por Comunidades Autónomas que en su momento se establecieron? A esta pregunta se tratará de dar respuesta en el siguiente apartado o subepígrafe.

4.2.5. La relación entre las tasas de emancipación y las variables fundamentales del stock residencial (régimen de tenencia y esfuerzos de acceso).

Como se acaba de señalar, es necesario tratar de dilucidar los efectos de la oferta residencial en las tasas de emancipación a través de las divergencias que por Comunidades Autónomas existen entre uno y otro elemento. De esta manera se tendrá una visión más completa de la influencia del sistema de vivienda (del mercado de la vivienda por el momento) en la emancipación residencial. Por ello, hay que retomar los modelos multivariados de regresión logística que se obtuvieron en el capítulo 3º sobre la ‘probabilidad de que un joven esté emancipado’ en España. Como se pudo comprobar en el primero de ellos (en 2001 y 2013) para el conjunto nacional, la probabilidad de estar emancipado se ve influida por variables como el sexo, la edad, el estado civil, el nivel de estudios, la situación laboral, el tipo de contrato o la condición socioeconómica. Concretamente, la probabilidad de ser un joven emancipado aumentaba si: el joven tenía más edad, si era extranjero (frente a los españoles), si se estaba casado (frente a los solteros), si no se tenían estudios (frente a los que tienen estudios de Bachillerato), si se estaba trabajando (frente a los parados e inactivos), si se poseía un contrato indefinido (frente a los que tienen un contrato temporal) y si se era gerente, directivo o profesional (frente a los trabajadores manuales/operarios). Por el contrario, la probabilidad de estar emancipado disminuía si el joven era varón, si el grupo de edad descendía, si se era español, si se estaba soltero, si se tenían estudios universitarios, si se estaba parado o inactivo, si el contrato era temporal y, finalmente, si la condición socioeconómica era menor. En un modelo posterior (también para ambos años y así controlar de alguna manera la variable ‘tiempo’), se introducen cada una de las Comunidades Autónomas como variables independientes con el objetivo de, controlando todas las variables demográficas y socioeconómicas, ver el efecto contextual en la probabilidad de estar emancipado.

Los resultados fueron los esperados, ya que una vez controlados los efectos de todas las variables independientes en el modelo, las diferencias en los coeficientes de regresión de las variables ‘comunidades autónomas’ continuaban siendo significativas estadísticamente, lo que confirmaba la sospecha primigenia de que para explicar la probabilidad de estar emancipado en cada una de las regiones eran necesarias, pero no suficientes (modelo significativo desde un punto de vista de la estadística inferencial pero lejos de ser perfecto), las características

demográficas y socioeconómicas individuales de los jóvenes en cada región. Evidentemente detrás de las tasas de emancipación existen diferencias culturales que podrían estar explicando esta realidad autonómica divergente, no se puede negar el esfuerzo de la producción científica al respecto. Pero aun con todo, el objetivo de la presente tesis es dilucidar la influencia del sistema de provisión de vivienda en el proceso de emancipación residencial, de ahí la necesidad de introducir en el modelo multivariado las variables más relevantes de dicho sistema desde la perspectiva de la oferta.

Para ello se han introducido en los microdatos de la EPA y asignado a los jóvenes, los valores correspondientes al régimen de tenencia de las viviendas principales y al esfuerzo de acceso en propiedad y en alquiler en cada una de las Comunidades Autónomas. Se es consciente del riesgo que se corre al introducir datos agregados (la media en cada región) en un base de datos sobre características individuales y en la que cada individuo y hogar posee un dato propio, pero por otra parte las fuentes de datos sobre las características del stock, de la oferta, no permiten trabajar de otro modo. De todas maneras, este inconveniente puede ser visto como una ventaja si se tiene en cuenta el objeto de la investigación, ya que la introducción de estos datos se pueden considerar como elementos estructurantes, como variables contextuales del sistema de provisión de vivienda en cada una de las comunidades españolas.

Así, la hipótesis que se desea contrastar es que el alquiler, como régimen de tenencia más idóneo para determinadas fases del ciclo del hogar, ejerce un efecto positivo claro en las tasas de emancipación, de tal manera que allí donde exista una mayor oferta de viviendas principales en alquiler, la tasa de emancipación será mayor, mientras que por el contrario la tasa disminuirá si el alquiler ofertado se reduce. Esta hipótesis nos dirige a una segunda: el esfuerzo de acceso a la vivienda (ingresos ordinarios) según el régimen de tenencia también podría tener efectos en las tasas de emancipación. En concreto si se confirma que a mayor presencia de viviendas en alquiler, mayor tasa de emancipación, se puede deducir que cuanto menor sea el esfuerzo de acceso a una vivienda libre en alquiler, mayor será la tasa de emancipación.

Pues bien, ¿qué nos dicen los resultados obtenidos? Antes de analizarlos, no obstante, hay que hacer un par de apreciaciones. Dado que se quieren introducir las variables de 'vivienda según régimen de tenencia (alquiler)' y el 'esfuerzo de acceso' para esa misma tenencia, lo ideal sería poder obtener los modelos incluyendo estas dos variables para 2001 y 2013 y así controlar en cierta medida la variable tiempo y poder realizar ciertas afirmaciones a pesar del paso de los años. Pero sucede que del esfuerzo de acceso al alquiler para un joven con ingresos ordinarios no se dispone del dato para el año 2001 y solo podrá incluirse en el modelo del año 2013. Por el contrario, el porcentaje de viviendas en alquiler sí podrá ser introducido tanto para el año 2001 como para el 2013, aunque aquí hay que ser cautelosos, ya que el régimen de tenencia

de las viviendas principales sólo está disponible para 2011. Sea como fuere, se asumirá que en 2013, en España, el porcentaje de viviendas en alquiler es el mismo que en 2011.

Tabla 58. Regresión Logística de la probabilidad de estar emancipado para jóvenes incluyendo la tasas de viviendas principales en alquiler de las Comunidades Autónomas. España, 2001

VARIABLES EXPLICATIVAS	Coeficientes B	Error típico	Wald	Significatividad estadística	Exp (B)
SEXO					
Varón (*)					
Mujer	,279	,044	39,700	,000	1,322
GRUPO DE EDAD					
16 a 19 años	-,999	,171	34,203	,000	,368
20 a 24 años (*)					
25 a 29 años	,874	,061	208,259	,000	2,397
30 a 34 años	1,675	,062	726,562	,000	5,337
NACIONALIDAD					
Española (*)					
Extranjera	2,213	,125	314,506	,000	9,147
ESTADO CIVIL					
Casado (*)					
Soltero	-1,874	,113	276,861	,000	,153
NIVEL DE ESTUDIOS					
Sin estudios	,015	,194	,006	,939	1,015
Estudios primarios	-,255	,089	8,306	,004	,775
Secundarios obligatorios	,072	,054	2,209	,129	1,043
Estudios de Bachillerato (*)					
Estudios universitarios	-,164	,067	6,043	,014	,849
RELACIÓN CON LA ACTIVIDAD					
Ocupados	,298	,066	20,515	,000	1,348
Parados (e inactivos) (*)					
TIPO DE CONTRATO					
Temporal (*)					
Indefinido	,258	,049	27,923	,000	1,294
CONDICIÓN SOCIOECONÓMICA					
Trabajadores manuales/operarios (*)					
Puestos Intermedios	-,043	,054	,641	,423	,958
Directivos, Gerentes y Profesionales	,314	,066	23,018	,000	1,283
VIVIENDA					
% Viviendas principales en alquiler 2001 en CCAA	,242	,036	58,707	,000	1,243

Fuente: elaboración propia a partir de microdatos de la *Encuesta de Población Activa* (EPA, datos II Trimestre) y del Censo de Población y Viviendas 2001

(*)Indica las características o categorías de referencia incluidas en la constante

Negrillas: Indica que el coeficiente es significativo para un nivel de confianza del 95%

Dicho esto, la tabla 58 presenta los resultados del modelo de regresión logística acerca de la ‘probabilidad de estar emancipado en España’ para el año 2001, introduciendo como variable contextual del sistema de provisión residencial, el porcentaje de viviendas principales en alquiler y así comprobar si un mayor volumen ofertado de este tipo de tenencia aumenta o no

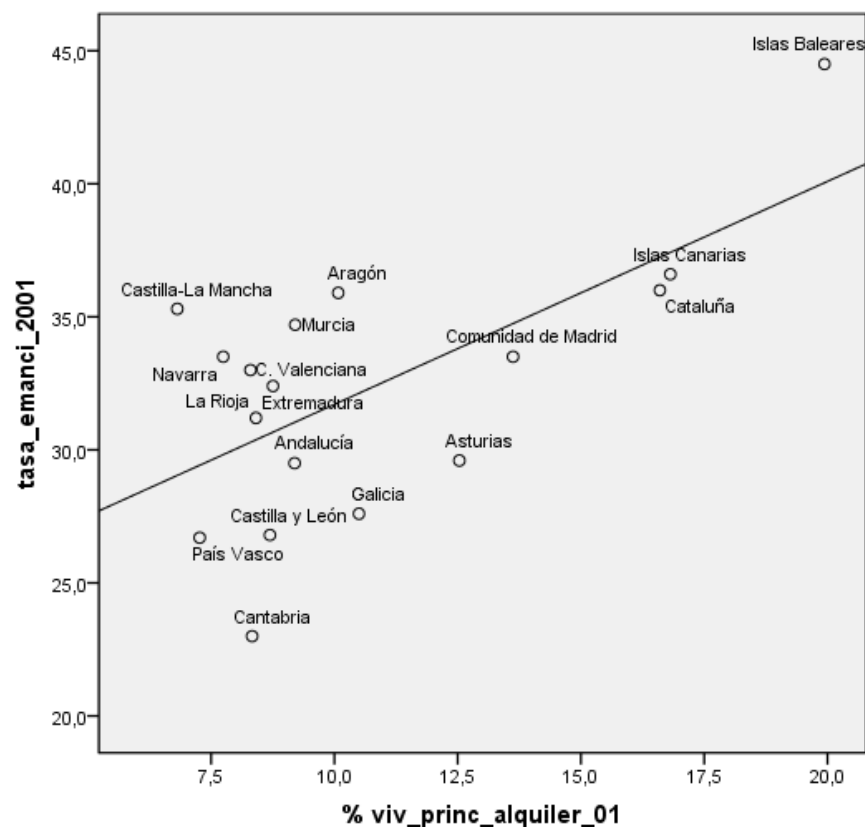
la probabilidad ser un joven residencialmente independiente. Sin incidir excesivamente en cuestiones ya vistas en los modelos multivariados del capítulo 3º, bastará decir que, en base a los niveles de significación y a los exponenciales (B), tener entre 30 y 34 años y ser extranjero, son las características que más hacen aumentar la probabilidad de ser un joven emancipado en nuestro país, mientras que ser un joven de 16 a 19 años es lo más hace disminuir dicha probabilidad de ocurrencia.

Ahora bien, ¿cuál es el efecto del régimen de tenencia de las viviendas en la emancipación? Como se puede observar al final de la tabla 58, el coeficiente de regresión parcial de la variable '*% Viviendas principales en alquiler*' (tasa regional) es significativo para un nivel de confianza del 95% ($p \leq 0,05$), siendo el exponencial (B) igual a 1,243, lo que significa (teniendo en cuenta el signo positivo del coeficiente B, 0,242) que ante el aumento del porcentaje de viviendas en alquiler en el año 2001, la probabilidad de estar emancipado se incrementaba en un 24,3% $[(1,243-1)*100]$. Una magnitud que es comparable a la mostrada por variables sobre la situación laboral del joven, como 'estar ocupado' o 'poseer un contrato laboral indefinido'. Lo que permitiría afirmar que el régimen de tenencia ofertado de las viviendas principales en el año 2001 es igual de relevante que las condiciones laborales de los jóvenes para explicar la probabilidad de estar emancipado y más significativo que las características educativas (ver coeficientes de la variable 'nivel de estudios') y algunas de las socioeconómicas (como 'puestos intermedios'). Además, y si atendemos a los resultados de las tablas 13 y 14 del anexo IV sobre *Bondad del ajuste* y capacidad predictiva, el modelo ha mejorado sensiblemente en estos dos aspectos, ya que respecto a aquel análisis en el que no se incluía ninguna variable del stock residencial, el R^2 de Nagelkerke era del 0,547 (recordar tabla 27 del capítulo 3º, epígrafe 3.2) y ahora ha aumentado hasta alcanzar el valor de 0,702 (ver tabla 13 de anexo IV), y los casos correctamente clasificados se han incrementado desde el 80,8% (recordar tabla 21 de anexo II) al 90% de acierto (ver tabla 14 de anexo IV).

Gracias a estos resultados, se podría asumir por tanto que en aquellas Comunidades Autónomas donde exista un mayor volumen de vivienda ofertada en alquiler, la tasa de emancipación será mayor. En cualquier caso, se ha realizado una regresión lineal simple con la tasa de emancipación como variable *dependiente* y el porcentaje de viviendas principales en alquiler para ese mismo año como *independiente* (gráfico 60). Los resultados, en base a la correlación de Pearson (0,643) y al coeficiente de determinación o R^2 (0,413), permiten afirmar que a medida que aumenta el porcentaje de viviendas en alquiler, se incrementa la tasa de emancipación. Dicho de otra manera, si en Baleares, Cataluña o C. de Madrid existen mayores tasas de emancipación, se debe (además de otros aspectos ya vistos) aun mayor stock de vivienda principal en alquiler. Por el contrario, en País Vasco, Castilla y León y en Cantabria,

menores porcentajes de viviendas principales en alquiler implican menores tasas de emancipación.

Gráfico 60. Tasa de emancipación de los jóvenes de 16 a 34 años y porcentaje de viviendas principales en alquiler en las distintas Comunidades Españolas. España, 2001.



Fuente: elaboración propia a partir de microdatos de la *Encuesta de Población Activa* (EPA, datos II Trimestre) y del Censo de Población y Viviendas 2001

Nota metodológica: El valor de R (0,643) y R^2 (0,413) son significativos para $p < 0,05$. Ecuación resultante: $Y = 23,332 + 0,738 (\% \text{ viv_princ_alquiler_2001})$.

De esta forma, se corroboraría la primera hipótesis planteada unas páginas más arriba, al menos para el año 2001. ¿Pero para el año 2013 se puede seguir afirmando lo mismo? Es la tabla 59 la que permite contestar a esta pregunta. Si se introduce para el modelo de 2013 el porcentaje de viviendas principales en alquiler del año 2011 (es decir, asumiendo que en el conjunto de España y en cada una de las Comunidades Autónomas la proporción del stock de vivienda en alquiler en 2013 equivale al que existía en 2011) el mayor o menor peso de esta forma de tenencia (en cada una de las regiones españolas) vuelve a ser relevante de cara a la probabilidad de estar emancipado, dado la significatividad estadística de su coeficiente de regresión parcial ($0,001 \leq 0,05$) y la magnitud del exponencial (B), que en esta ocasión es mayor que en 2001 (1,270) lo que supone que, ante el aumento de la vivienda principal en alquiler, la probabilidad de estar emancipado en España para el año 2013 aumenta en un 27%. De esta forma, y atendiendo ahora al gráfico 61, se puede afirmar que en aquellas comunidades donde

existe un mayor porcentaje de viviendas principales en alquiler, la tasa de emancipación de los jóvenes de 16 a 34 años también lo es.

Tabla 59. Regresión Logística de la probabilidad de estar emancipado para jóvenes incluyendo la tasas de viviendas principales en alquiler y el esfuerzo de acceso al alquiler para un joven con ingresos ordinarios de las Comunidades Autónomas. España, 2013

VARIABLES EXPLICATIVAS	Coeficientes B	Error típico	Wald	Significatividad estadística	Exp (B)
SEXO					
Varón (*)					
Mujer	,327	,040	65,715	,000	1,387
GRUPO DE EDAD					
16 a 19 años	-,998	,239	17,405	,000	,369
20 a 24 años (*)					
25 a 29 años	1,232	,064	372,702	,000	3,429
30 a 34 años	2,170	,064	1142,793	,000	8,760
NACIONALIDAD					
Española (*)					
Extranjera	,950	,078	150,099	,000	2,586
ESTADO CIVIL					
Casado (*)					
Soltero	-,690	,140	24,242	,000	,502
NIVEL DE ESTUDIOS					
Sin estudios	,612	,307	3,981	,046	1,844
Estudios primarios	-,143	,109	1,700	,192	,867
Secundarios obligatorios	,157	,050	9,982	,002	1,170
Estudios de Bachillerato (*)					
Estudios universitarios	-,136	,058	5,574	,018	,872
RELACIÓN CON LA ACTIVIDAD					
Ocupados	,291	,050	33,679	,000	1,338
Parados (e inactivos) (*)					
TIPO DE CONTRATO					
Temporal (*)					
Indefinido	,413	,048	72,697	,000	1,512
CONDICIÓN SOCIOECONÓMICA					
Trabajadores manuales/operarios (*)					
Puestos Intermedios	,107	,061	3,046	,081	1,113
Directivos, Gerentes y Profesionales	,246	,073	11,332	,001	1,279
VIVIENDA					
% Viviendas principales en alquiler en CCAA 2011	,220	,006	11,215	,001	1,270
esfuerzo de acceso vivienda en alquiler para joven ingresos ordinarios en CCAA 2013	-,205	,002	4,852	,018	,890

Fuente: elaboración propia a partir de microdatos de la *Encuesta de Población Activa* (EPA, datos II Trimestre), del Censo de Población y Viviendas 2001 y OBJOVI

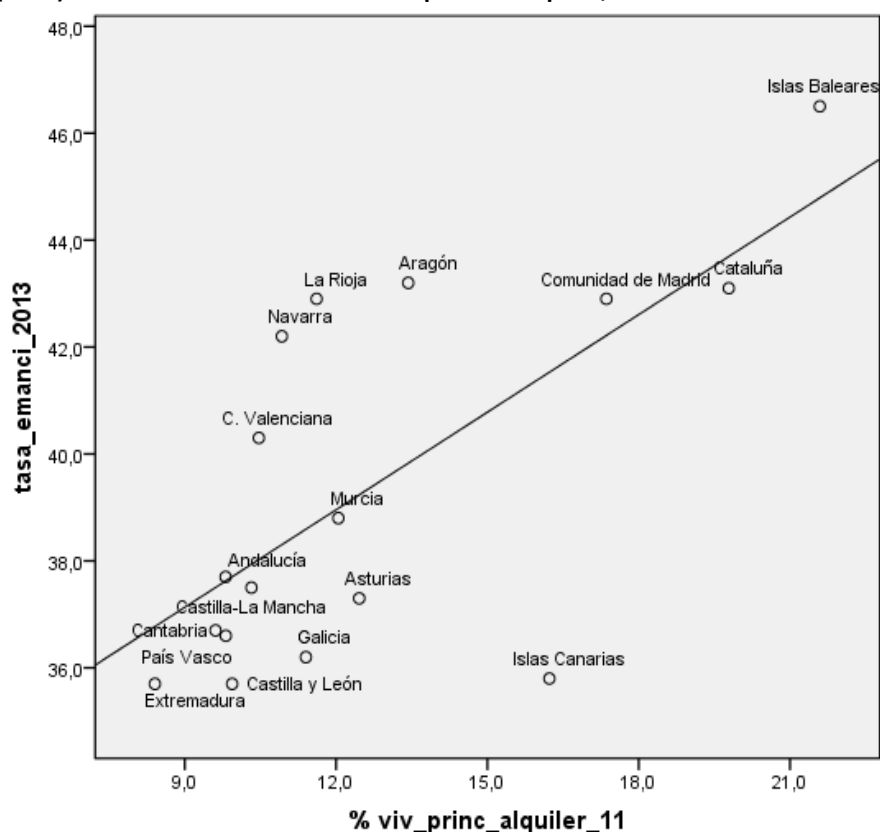
(*)Indica las características o categorías de referencia incluidas en la constante

Negrillas: Indica que el coeficiente es significativo para un nivel de confianza del 95%

En definitiva, el alquiler, como forma de apropiación de la vivienda, estaría actuando de manera positiva en la intensidad con la que los jóvenes desarrollan sus proyectos residenciales independientes, al menos desde comienzos de la década de los 2000. La realidad mostrada por

los datos sugiere que, si en España, en relación a otros países europeos, la tasa de emancipación es de las más bajas, puede deberse precisamente (entre otros aspectos) a una menor oferta de viviendas en alquiler. Probablemente, y como hipótesis que se lanza, si en el conjunto del país se fomentara más esta forma de tenencia, las tasas de emancipación serían mayores y quizá se produjera un adelanto de la edad media en el momento de abandonar el hogar de los padres.

Gráfico 61. Tasa de emancipación de los jóvenes de 16 a 34 años y porcentaje de viviendas principales en alquiler (2011) en las distintas Comunidades Españolas. España, 2013.



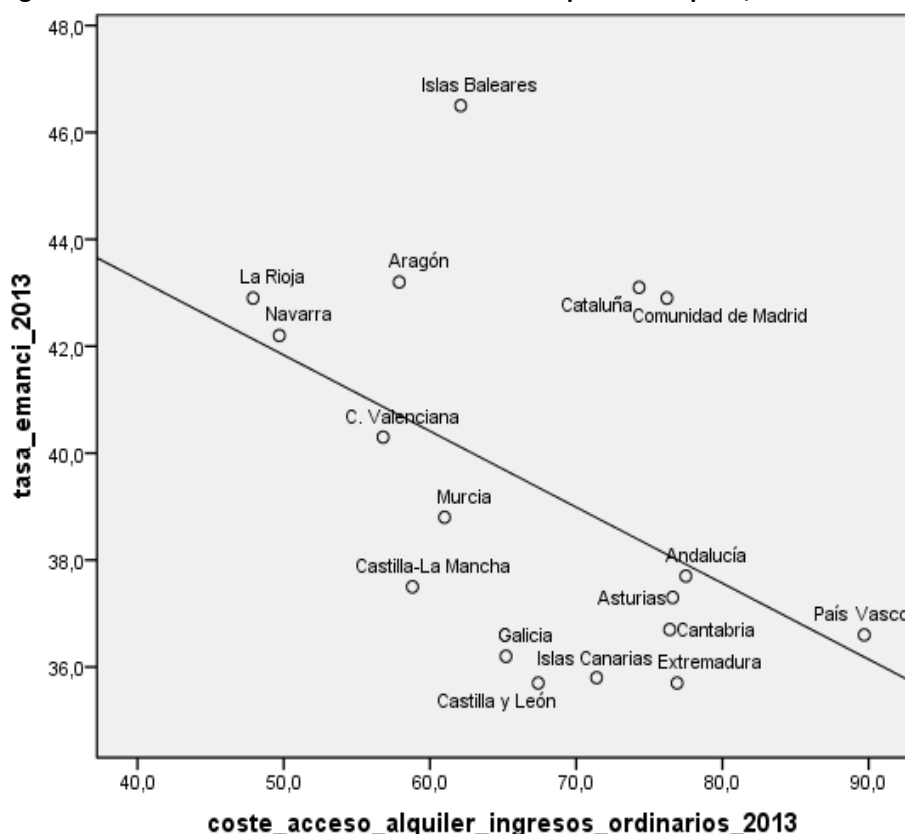
Fuente: elaboración propia a partir de microdatos de la *Encuesta de Población Activa* (EPA, datos II Trimestre) y del Censo de Población y Viviendas 2001

Nota metodológica: El valor de R (0,676) y R^2 (0,458) son significativos para $p < 0,05$. Ecuación resultante: $Y = 31,660 + 0,808 (\% \text{ viv_princ_alquiler_2011})$.

Pero por supuesto, el fomento por sí solo del alquiler sin tener en cuenta sus características puede que no tuviera el efecto esperado. Además de un mayor número de viviendas bajo este régimen de tenencia, la oferta debería ir acompañada de unos precios competitivos y que resulten atractivos para la población joven de nuestro país, es decir, que significaran menores esfuerzos en el acceso. Pero esta es una afirmación que debe ser comprobada y, por ello, hay que remitirse a la segunda hipótesis planteada unas líneas atrás: que a mayor esfuerzo en el acceso al alquiler, menor proporción de emancipados y a la inversa, un menor esfuerzo en el acceso a este régimen de tenencia implicará mayores tasas de emancipación.

Por ello, en el modelo del año 2013 (tabla 59) se ha introducido como *independiente* la otra variable escogida como indicador del sistema de provisión de vivienda: '*esfuerzo de acceso al alquiler para un joven con ingresos ordinarios*' en el año 2013 (nuevamente, y como en el régimen de tenencia, se trataría de la tasa media en cada Comunidad Autónoma). Teniendo siempre presente que un mayor número de viviendas en alquiler aumenta la probabilidad de estar emancipado, el esfuerzo de acceso para este régimen de tenencia también afecta a dicha probabilidad. Siendo significativo su coeficiente de pendiente ($p\ 0,018 \leq 0,05$), se puede afirmar que ante el aumento del esfuerzo de acceso al alquiler para un joven con ingresos ordinarios, la probabilidad de que un joven fuera emancipado en 2013 disminuye en un 11% $[(0,890 - 1) * 100]$. Por tanto, y si atendemos al gráfico 62, se confirma que son las Comunidades Autónomas con mayores esfuerzos o costes (para este régimen de tenencia) las que muestran menores tasas de emancipación.

Gráfico 62. Tasa de emancipación de los jóvenes de 16 a 34 años y coste de acceso a la vivienda de un joven con ingresos ordinarios en las distintas Comunidades Españolas. España, 2013.



Fuente: elaboración propia a partir de microdatos de la *Encuesta de Población Activa* (EPA, datos II Trimestre) y del OBJOVI

Nota metodológica: El valor de R (0,568) y R^2 (0,319) son significativos para $p < 0,05$. Ecuación resultante: $Y = 48,949 - 0,242 (\text{coste_acceso_alquiler_ingresos_ordinarios_2013})$.

En el intento de corroborar algunas hipótesis planteadas al comienzo del capítulo 5º, hay que ser honestos con ciertos resultados. Las formas de convivencia o tipos de hogar quizá sea el elemento del proceso de emancipación residencial que menos esté determinado por la

estructura de la oferta residencial. Evidentemente sí que existe una relación entre los modos de hogar y algunas características del parque residencial, como es el régimen de tenencia. Si recordamos algunos datos del capítulo 4º, las formas de convivencia de los jóvenes emancipados denominadas 'más tradicionales' se identifican en mayor medida con la propiedad, mientras que las menos tradicionales, como la cohabitación, los hogares unipersonales y los multipersonales que no forman familia, hacen lo propio con el régimen en alquiler. Pero el efecto de la oferta residencial ya no es tan claro, habiendo sido posible comprobar solo la influencia del régimen de tenencia (el stock) en los hogares multipersonales que no forman familia. Así, el porcentaje de vivienda en alquiler ayuda a fomentar este modo de convivencia en los jóvenes, de tal forma que en las CC.AA donde existe una mayor proporción de vivienda en alquiler ofertada, aumenta la presencia de jóvenes emancipados bajo esta forma de hogar. Pero el resto de modos de convivencia se mantienen ajenas (no estadísticamente significativo) a la variación de las viviendas principales según el régimen de tenencia, lo que obligaría a seguir indagando en otros factores (ajenos a la estructura residencial) que en España explican las diferencias regionales en las formas de hogar de los jóvenes, y que tienen que ver con una base cultural diferenciada y con las formas de reparto de la herencia en el pasado (Reher, 1996; Meil, 2006). Algo, que no obstante, excede de los objetivos que en esta tesis se han planteado.

Aun con todo, el efecto y la influencia de los elementos económicos que constituyen la oferta residencial sí que son más claros en otro de los aspectos que, como rasgo de la demanda, define el proceso de emancipación residencial: el régimen de tenencia 'escogido' por los jóvenes emancipados. En primer lugar se ha constatado (con relaciones lineales significativas estadísticamente) que en aquellas Comunidades Autónomas donde existe una mayor oferta de viviendas en alquiler, el porcentaje de jóvenes emancipados residiendo en alquiler es mayor, mientras que en aquellas donde la proporción de vivienda principal en propiedad aumenta, también se incrementa los hogares de jóvenes emancipados que habitan una vivienda que es de su propiedad. En segundo lugar, y no menos importante, los precios de la vivienda libre (según el régimen de tenencia), y los esfuerzos de acceso derivados de él, suponen una influencia clara en la formas de apropiación de la vivienda por parte de los jóvenes. Como se ha podido constatar, y tras la elaboración de un indicador acerca del diferencial de precios entre las dos formas de tenencias dominantes, allí (en la región) donde el diferencial es mayor (mayor diferencia entre el precio de la propiedad y el alquiler), la proporción de jóvenes que optan por el alquiler aumenta, mientras que por el contrario la proporción de jóvenes residiendo en propiedad es mayor a medida que el diferencial disminuye (la diferencia de los precios de uno y otro régimen de tenencia se reduce). Este dato es sumamente esclarecedor en el objetivo de mostrar que la denominada 'cultura de la propiedad' no es tal, o al menos es

matizable, si tenemos en cuenta las opciones que según el régimen de tenencia existen atendiendo a los precios.

Pero para hacer una comparativa más fiable de los precios de la vivienda según las regiones, y así conectarlos con los elementos del proceso de emancipación residencial, ha sido necesario estandarizarlos en base a las características socioeconómicas y laborales de los jóvenes, máxime si tenemos en cuenta las diferencias territoriales que existen en los niveles de ingresos-salarios y en las tasas de paro, observadas y analizadas en el capítulo 3º. Este indicador es el esfuerzo (teórico) de acceso a la vivienda en propiedad y en alquiler, tanto para un hogar joven, como para un joven asalariado así como para un joven con ingresos ordinarios (una media entre los jóvenes que perciben ingresos y aquellos que no). Después de territorializar todos estos esfuerzos y comprobar que, al menos para los jóvenes asalariados, influyen en la forma de tenencia escogida por los jóvenes emancipados, se decidió analizar y obtener las tipologías por CC.AA para el esfuerzo de acceso a la vivienda para un joven con *ingresos ordinarios* por considerar que, como indicador, se aproxima más a la realidad actual de muchos jóvenes españoles: elevadas tasas de paro y porcentajes de población joven sin ningún tipo de ingresos, tal y como nos recuerda la ECV en sus últimos trimestres. Tras comprobar la disparidad geográfica, finalmente se concluye el epígrafe analizando el efecto del régimen de tenencia de las viviendas principales y el esfuerzo de acceso (ingresos ordinarios) en las tasas de emancipación. Al introducir estas variables como elementos estructurantes y contextuales del sistema de provisión de vivienda en los modelos multivariados acerca de la ‘probabilidad de estar emancipado’ en España ha sido posible verificar las siguientes hipótesis: En España una mayor proporción de viviendas en alquiler y menores esfuerzos para este régimen de tenencia tienen un efecto positivo en la probabilidad de estar emancipado, tanto para 2001 como para el año 2013, de tal forma que aquellas Comunidades Autónomas donde existe una mayor oferta de viviendas bajo este régimen de tenencia con condiciones de acceso para los jóvenes más favorables, la tasa de emancipación es mayor y a la inversa; menores tasas de vivienda principal en alquiler y mayores esfuerzos implican menores tasas de emancipación.

Según los resultados obtenidos, se puede afirmar que las variables contextuales del sistema de provisión de vivienda explican parte de las divergencias territoriales y las tipologías por Comunidades Autónomas de los procesos de emancipación residencial. Y si es posible hablar de un modelo español diferencial dentro de Europa en los procesos de emancipación, en parte se debe a la especificidad del Sistema de Provisión de nuestro país, definido éste, por el momento, en base a uno de sus elementos clave: el Mercado de la Vivienda.

Quizá sea el momento ya de dar el siguiente paso y sustituir la concepción o la visión de la vivienda como mercancía, como bien que se produce y se consume (su análisis y su relación

con los procesos de emancipación residencial), por otra que entendería la vivienda como un bien básico que es necesario satisfacer. Es decir, transitar desde el estudio de los elementos económicos del sistema de provisión hacia el análisis de los elementos políticos. A la indagación de la naturaleza de la Política de Vivienda de carácter general (primero) y a la específica para jóvenes (en segundo lugar), está dedicado el siguiente epígrafe del capítulo 4º.

4.3. Los elementos políticos de la vivienda: la política de vivienda para jóvenes en España como reflejo de la política de vivienda de carácter general. Evolución de los objetivos, instrumentos y medidas a través de los planes estatales y autonómicos.

Introducción.

Los elementos políticos del sistema residencial en nuestro país se construyen a partir de diferentes aspectos que tienen como objetivo estructurar y organizar la acción pública sobre dicho sistema (Cortés, 1995), y de esta manera, controlar y regular los procesos de provisión. El resultado de todo ello sería la existencia de una política específica para vivienda cuyas medidas y ayudas se entenderían como un servicio público.

La Administración, con su gestión a través de instrumentos normativos, ha venido desarrollando toda una serie de políticas que han convertido al alojamiento en fenómeno social importante. Se ha dicho antes que la política de vivienda se entiende, o al menos así debería ser, como una política pública social más, y para entender el ‘hecho social de habitar’ en su globalidad, se debería introducir el *“conjunto de intervenciones públicas que afectan el devenir del sistema de vivienda”* (Cortés, 1995:267).

Son precisamente los componentes políticos del sistema de vivienda en España el objeto de estudio de este epígrafe. Estos estarán conformados, como se tendrá ocasión de ver, por un conjunto de elementos o instrumentos de diversa naturaleza: institucional; normativa y legal, cuya finalidad no es otra que la de marcar las reglas y normas que garanticen el buen funcionamiento del sistema y suplir o dar respuesta a las desigualdades y contradicciones producidas por el Mercado. En este sentido, el análisis de las diferentes Leyes que sobre Suelo se han ido desarrollando, así como los consecutivos Planes de Vivienda (general y para jóvenes, sí existen), son fundamentales para entender la política de vivienda en España y en un sentido más amplio, para comprender la intervención pública sobre el sistema de vivienda. Sin olvidar, claro está, que todos estos instrumentos normativos debe ser relacionados con los actores que son objeto de estas políticas: en este caso los jóvenes.

La intervención pública en materia de vivienda en nuestro país no puede llegar a entenderse sin comprender antes la transformación de un modelo centralizado a otro descentralizado

basado en un Estado de Autonomías, que se inicia a partir de la Constitución española de 1978 y que se cristaliza con la aprobación de los Estatutos de Autonomía de cada comunidad. A partir de este momento, y ya entrados en la década de los ochenta del pasado siglo XX, se inicia la transferencia de competencias. El Gobierno central descentralizó la gestión de la vivienda social y los Planes de Vivienda a favor de las Comunidades Autónomas y los Ayuntamientos. Son los responsables de este desarrollo, siguiendo, a su vez, las directrices marcadas por el gobierno central y sus propios planes.

Esto, como se ha afirmado, no sólo es fundamental para la comprensión de la política de vivienda de nuestro país, sino que además, es clave si lo que se persigue es establecer diferencias entre Comunidades Autónomas en los instrumentos y medidas y así acabar desembocando en tipologías clasificatorias. Sea como fuere, la intervención sobre vivienda en España se estructura en tres niveles territoriales: el estatal, el autonómico y el de la administración local.

Corresponde al Estado la coordinación del sector de la vivienda como sector económico y el establecimiento de la política fiscal de vivienda, excepto para los territorios forales, en los que la competencia recae en las diputaciones. Es también competente para determinar la normativa básica de edificación y construcción y para definir las actuaciones susceptibles de protección, la regulación de las fórmulas de financiación, el nivel de protección o la aportación de los recursos¹²³. Es competente, así mismo, en materias de derecho hipotecario y registral y de expropiación forzosa.

Las Comunidades Autónomas, en función del nivel competencial atribuido en sus respectivos Estatutos, están facultadas para desarrollar su política de vivienda con cargo a sus propios recursos y también les corresponde el planeamiento y la gestión urbanística y su control. Así mismo, son competentes para las siguientes funciones:

- Elaboración de su propia normativa en materia de vivienda y ordenación del territorio
- Definición y desarrollo de la política de vivienda.
- Programación, ejecución, control y seguimiento de las promociones públicas.
- Administración de su patrimonio de viviendas.
- Calificación de protección de las promociones privadas.
- Control y gestión de la financiación cualificada de las actuaciones de viviendas protegidas, rehabilitaciones o urbanización del suelo.

¹²³ Efectivamente, es la Administración Central quien establece las normas básicas acerca de la financiación de las VPO. No obstante, tal y como apunta Milagros Calle, esta política es “(...) *subsidiaria de aquella que las Comunidades Autónomas en ejercicio de sus competencias quieran establecer en materia de vivienda, pero no lo es en cuanto a la planificación económica y la ordenación del crédito*” (Calle.:1988:30 en Cortés.:1995:311)

Por lo que respecta a la financiación de las actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo, y con la excepción de las Comunidades Autónomas de Navarra y País Vasco que asumen competencias plenas en esta materia, las demás comunidades autónomas participan en el Plan Estatal de Vivienda, gestionando su aplicación en su ámbito territorial, pero cuentan también con un régimen propio de ayudas que, en ocasiones, son complementarias de las estatales y, en otros casos, constituyen medidas dirigidas a actuaciones no previstas a nivel estatal, programadas tanto en materia de vivienda como de suelo residencial.

En cualquier caso no hay que olvidar, y siguiendo a Rafols (1988), que las actuaciones de las Comunidades Autónomas en materia de vivienda, fuertemente condicionadas por la Administración Central, no podrán llegar a buen término si no existe estabilidad y continuidad en el tiempo en las políticas estatales. Es más, estas actuaciones no podrán funcionar y no se cumplirán los objetivos previstos, por muy diseñados que estén, si no llega el crédito subsidiado que es asignado a cada región.

Los ayuntamientos, por su parte, también juegan su papel en la política de vivienda en la medida en que ésta se encuentra estrechamente relacionada con la política urbanística (la creación de viviendas precisa de adecuados instrumentos urbanísticos en los que se definan los procesos de urbanización y edificación), y son las administraciones locales las competentes para la planificación urbana y para la gestión del suelo destinado al proceso de urbanización: *“las mayores posibilidades de acercamiento a la realidad cotidiana les permite jugar un importante papel en el diseño y aplicación de la política de vivienda”* (Cortés.:1995:315) Así mismo, las corporaciones locales son competentes para la gestión y la administración de su patrimonio público de viviendas y suelo y para establecer, en este marco, los convenios que estimen oportunos con diferentes instituciones o empresas públicas y privadas para la promoción de viviendas públicas en sus distintas modalidades.

En definitiva, puede afirmarse que son las Comunidades Autónomas quienes tienen la competencia de planificar y ejecutar su política de vivienda sobre un suelo cuya gestión es competencia de los ayuntamientos y ello implica que, necesariamente, cualquier actuación efectiva requiera un ánimo de cooperación y coordinación entre las administraciones públicas afectadas: *“La mayor descentralización que se viene produciendo en los últimos años nos obliga a la realización de un importante esfuerzo racionalizador y de coordinación entre los diferentes niveles administrativos y políticos”* (Ídem). En la práctica, lógicamente, este funcionamiento no está exento de conflictos y no siempre resulta fácil alcanzar los niveles de entendimiento necesarios para dar las respuestas adecuadas a los problemas de acceso a la vivienda.

Tratar de resumir en unas páginas la evolución de la Política de Vivienda en nuestro país (al menos una parte de ella) es una tarea compleja, no exenta de ciertos riesgos y proclive a caer

en ciertas generalidades, tópicos o reduccionismos. En cualquier caso, no se pretenderá sino recalcar lo que han sido las notas características de un tipo de política (de la vivienda) tan importante por los esfuerzos dedicados a ella y por sus diversas implicaciones.

Se analizarán diversos Planes y Leyes sobre vivienda (medidas y actuaciones), pero queda claro que cuando se habla de Política de Vivienda en España, se debe hablar de vivienda de Protección en sus diversas modalidades. Un tipo de vivienda que poco tiene que ver con la vivienda de carácter 'social' y pública presente en otros países europeos, independientemente de que el 'horizonte' futuro pueda ser la convergencia hacia sistemas mercantilizados (o re-mercantilizados) y privatizados. La diferencia de la VPO que ha existido, y sigue existiendo en España, poco tiene que ver con la vivienda pública de otros países europeos. Si a esto se le suma el exiguo parque de vivienda en alquiler (y la casi inexistencia de vivienda social) nos debe remitir al concepto de 'Heterogeneidad Homogénea' en el sentido de que a pesar de se producen ciertos procesos convergentes, se pueda seguir hablando de diferencias. En cualquier caso, no es lugar aquí para meternos en este debate. Si lo es, en cambio, hablar de la evolución de la política de vivienda en España y la evolución de la vivienda de protección.

Aunque es cierto que en determinados momentos temporales ha existido la promoción (directa) de vivienda pública, ésta prácticamente con el pasar de los años ha desaparecido ante el empuje que se le ha dado a la vivienda de protección de promoción privada, y este hecho se ha producido bajo la consigna de que el sector de la construcción de vivienda era el adecuado para impulsar la economía española. Por eso, ha primado las subvenciones a promotores (públicos pero muchos de ellos privados) para la construcción de vivienda para venta en régimen de propiedad. Y he aquí algo fundamental: la mal denominada 'Cultura de la propiedad' no es tal, sino más bien ha consistido en una estrategia institucional y política continua para fomentar este tipo de tenencia (Jurado, 2003 y 2006). Para ello, lo que ha primado son ayudas directas (en una fase más franquista, ayudas a la oferta y a la construcción, y en la fase democrática ayudas directas a la demanda o hacia las personas) y de tipo indirecto (como desgravaciones fiscales). Pero la promoción pública para vivienda (y el suelo requerido para poder hacerlo) ha sido limitada.

Por otra parte, es necesario preguntarse ¿quiénes han sido los destinatarios reales y finales de la política de vivienda en nuestro país? Si bien es cierto que en ciertos momentos de coyuntura económica, que se pueden calificar como de 'crisis' o 'recesión', los grupos con menores rentas y lo que se denomina sectores más vulnerables de la estructura social han sido objeto de especial tratamiento, al menos desde la definición de objetivos y líneas a seguir, lo cierto es que los sectores de población con rentas medias y medias-altas (por diversos motivos) han sido las grandes beneficiadas por la política de vivienda en nuestro país (González Ordovás, 2000), y así se ha tratará de demostrar. En la etapa franquista, se sabía que la continuidad del

régimen dependía del apoyo incondicional de las clases medias (Villar Ezcurra, 1981; González Ordovás, 2000). Pero la cuestión es que ya en la democracia y hasta bien entrada la década de los 2000, esto ha seguido siendo así. ¿Por qué? para González Ordovás esto obliga a *“Reflexionar sobre la democracia, dónde los problemas cuantitativos, de procedimiento y forma son problemas de fondo”* (González Ordovás, 2000: 276).

En cualquier caso, es cierto que a partir de finales de 2007 y comienzos de 2008 se aprecia un cambio en la formulación de objetivos y en ciertas medidas e instrumentos que dan cierto giro a la política de vivienda. Pero todo ello, no hay que olvidarlo, en un contexto de fuertes recortes del gasto público y rentabilización de los escasos recursos disponibles. ¿Éste es el futuro de la Política de Vivienda en España?; ¿su pérdida de importancia por la falta de dinero para llevarla a cabo? Podría ser, pero también puede ser el momento idóneo para aprender de los errores cometidos en el pasado y plantear nuevas formas de hacer y entender la Política de Vivienda.

Aunque el escenario futuro consista en una Política de Vivienda mermada por la falta de recursos y de pérdida de su importancia en la agenda de los gobiernos (presente y futuros que han de llegar), no es impedimento para hablar de heterogeneidad territorial de la política de vivienda en España, fruto de la transmisión de competencias a las CC.AA en esta materia, que se refleja en los Planes propios que poseen, o en su defecto, en las medidas y actuaciones que cada Comunidad implementa a partir de la normativa estatal. Es más, para ahondar en esa diferenciación territorial, se analizará una especie de ‘vástago’ (reciente) de la Política de Vivienda de carácter general en nuestro país: La Política de Vivienda para jóvenes, un colectivo éste, al que no siempre se le ha prestado la atención debida (desde la política de vivienda) y que en la actualidad se enfrenta con serias y verdaderas dificultades para poder acceder a una vivienda, entorpeciendo de esta manera un requisito tan fundamental para transitar a una vida adulta y normalizada.

Evidentemente la naturaleza y características de ésta última no van a ser sino un reflejo de la primera, pero al igual que la Política de Vivienda de carácter general, no va a ser igual en las diferentes Comunidades Autónomas. Existen, y así se tratará de mostrar, matices en los diferentes modelos regionales.

La política de vivienda para jóvenes, con medidas y actuaciones propias, no puede entenderse sin haber estudiado antes la evolución de la política primigenia, esto es, su comprensión sería compleja e incompleta sin el análisis previo de la Política de Vivienda con mayúsculas y sin la observación de la Política de Vivienda de Protección Oficial. Tanto es así, que la Política de Vivienda para Jóvenes va a participar de la naturaleza e instrumentos de las dos primeras, tal y como se tratará de comprobar. Cómo sus dos predecesoras, esta política dirigida a los jóvenes no es homogénea en el territorio. Existen similitudes, obviamente, pero también diferencias

por CC.AA que trataran de evidenciarse (en la medida de lo posible), desembocando finalmente en tipologías, que finalmente se relacionará con las tipologías del mercado de la vivienda y con los modelos regionales del proceso de emancipación residencial.

4.3.1. Los instrumentos de la Política de Vivienda y sus efectos: intervención en el mercado inmobiliario; ayudas directas y ayudas indirectas.

Como ya se ha dicho en otro momento del presente trabajo, de manera general, la Política de Vivienda en España se ha caracterizado en las últimas décadas por la continuidad en los instrumentos y maneras de intervenir sobre la vivienda. Es cierto que en los últimos años, a raíz de la crisis económica y financiera que sufre el país, se ha producido cierto giro en los objetivos y medidas que han caracterizado a este tipo de política, quedando así reflejado en los últimos planes estatales: *Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012* y *Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016*. En la formulación de dichos planes se pone el énfasis, por una parte, en la búsqueda del equilibrio entre las dos formas más normalizadas de acceso a la vivienda, propiedad y alquiler (fomentando este último) y, por otra, en la reutilización del parque existente a través de políticas de rehabilitación, en vez de obra nueva. Pero aun así, se trata de una política de vivienda (la de España) sin rupturas, continuista en sus formas y contenido (Vinuesa, 2010).

El Estado, dentro del Sistema de Bienestar, presenta unas constantes en las formas genéricas de intervención que se ven reflejadas en las diversas políticas sociales que se llevan a cabo. Recordando a Sping-Andersen (1990), en los países del sur de Europa la intervención pública es más proclive a transmisiones de dinero que a la prestación de servicios, y esto en materia de política de vivienda tiene una expresión inmediata, que se refleja en la poca presencia de un servicio público de vivienda y en la gran relevancia que adquieren las ayudas fiscales y financieras (Leal, 2005).

Siguiendo a Luís Cortés Alcalá, *“los instrumentos que utilizan las distintas instituciones públicas para su intervención sobre el sistema de la vivienda pueden ser estudiados utilizando distintos criterios de agrupación: objetivos, agentes que lo realizan, tipo de intervención, etc.”* (Cortés, 1995:298).

A grandes rasgos, en la mayoría de los países desarrollados la intervención en vivienda se basa en una serie de criterios como son el de eficacia, equidad o igualdad y estabilización y crecimiento económico (Sánchez Martínez, 2002; Pareja y Sánchez, 2012), que van a ir definiendo un conjunto de actuaciones o medidas que podrían encuadrarse en dos grupos: intervención directa e intervención indirecta, o en palabras de Pareja y Sánchez: *“Esta intervención se define a través de un conjunto de regulaciones (...) que pueden englobarse en*

dos grandes bloques: las que generan gasto público directo y las de carácter fiscal” (Pareja y Sánchez, 2012). Otros autores (Leal, 1992; Cortés, 1995) hablan de tres tipos de intervención en vivienda: una normativa, otra más económica y, finalmente, aquella que trata de incidir sobre los agentes: “Para establecer las formas de intervención podemos dividir ésta en tres tipos: una intervención, que podíamos llamar normativa, que se ejercería fundamentalmente sobre la producción de suelo y sobre la regulación de los alquileres. Un segundo tipo de intervención que podíamos llamar económica, que actuaría sobre la financiación y la fiscalidad. Y un tercer tipo de intervención que trataría de actuar sobre los actores, tanto con la coordinación de los diferentes actores que intervienen en la producción de viviendas como en el fomento de la promoción directa por parte del Estado. (Leal, 1992b:53 en Cortes, 1995:299).

Esta última clasificación es interesante ya que incluye, por un lado, las ayudas directas e indirectas (lo que los autores denominan ‘actuación sobre los actores’ e intervención ‘económica’, respectivamente) y por otro, la ‘normativa’, que supone tratar de regular o intervenir el mercado inmobiliario, persiguiendo en ciertas ocasiones con ello la eficacia, la equidad o la estabilidad y crecimiento en otras. Como veremos a lo largo del apartado 5.3, España, a través de su Política de Vivienda (de carácter general y para jóvenes), ha participado de estos tres tipos de intervención, aunque el énfasis puesto en cada uno de ellos varía a lo largo de la historia de dicha política y de la fase o etapa que se esté analizando.

4.3.1.1. La regulación del mercado inmobiliario.

En España, los instrumentos ‘normativos’ comúnmente más utilizados en la intervención pública sobre la vivienda son aquellos que tienen que ver con la regulación de la producción del suelo, como base para la construcción de viviendas, y con el control de los alquileres (Leal, 1992a; Leal, 1992b; Cortés, 1995; Pareja y Sánchez, 2012). Veamos detenidamente cada una de estas intervenciones públicas.

La Ley del Suelo es una ley que regula los derechos de los propietarios de terrenos en España, y que puede ser considerada pieza clave del Derecho urbanístico español, en el sentido que reglamenta y sistematiza el derecho a edificar, marcando el valor del suelo. La primera Ley de Suelo en España (*Ley de Suelo y Ordenación Urbana* de mayo de 1956) se basa en el denominado *ius aedificandi*¹²⁴ tratando así de legislar el uso del suelo conforme a la ‘función social’ de la propiedad (González Ordovás, 2000). Se configurarán las ‘*facultades dominicales*’¹²⁵ sobre los terrenos en función de su clasificación urbanística, constituyendo de

¹²⁴ Expresión latina procedente del Derecho Romano y que se podría traducir como: *derecho a edificar*.

¹²⁵ El artículo 348 del Código Civil establece claramente cuáles son las facultades dominicales de la propiedad: “*La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes. El propietario tiene acción contra el tenedor y el poseedor de la cosa para reivindicarla*”. Las facultades dominicales

esta manera un estatuto jurídico del suelo y creando una conciencia sobre el planeamiento urbanístico (de Terán Troyano, 1980). El Urbanismo se convierte de esta manera en una competencia de la Administración, sin cuya previsión y autorización, ninguna construcción o urbanización será ya posible. Pero por otra parte, la primigenia Ley del 56 reservará todas las plusvalías generadas a los propietarios sin participación social alguna, consagrándose así lo que algunos autores denominan ‘capitalismo urbanístico’ (Roca Cladera, 2010).

Se constituyó una primera regulación del Régimen urbanístico del suelo, con la siguiente clasificación:

1. **Suelo urbano:** aquel que está situado en zonas consolidadas por la edificación, o bien cuenta con una serie de servicios urbanos como abastecimiento de agua y alcantarillado, suministro de electricidad y acceso rodado.
2. **Suelo de reserva urbana:** suelo susceptible de urbanización mediante los correspondientes *planes parciales*¹²⁶.
3. **Suelo rústico:** que queda categorizado como suelo común y protegido.

Con posterioridad, la Ley de 1956 va a ser objeto de una primera reforma (ley 19/1975) que dará lugar al Real Decreto 1346/1976. Esta reforma afecta esencialmente al régimen de suelo, redefiniendo las clases o tipos: mientras que el ‘*suelo urbano*’ se seguirá llamando de la misma manera (aunque en cierta manera retocando su definición¹²⁷), el anterior ‘*suelo de reserva urbana*’ se va a dividir en ‘*suelo urbanizable programado*’, aquel que debe ser urbanizado inmediatamente, y ‘*suelo urbanizable no programado*’, que se reserva para necesidades futuras. Pero el cambio más significativo tiene que ver con el ‘*suelo no urbanizable*, que pudiendo ser común o protegido, elimina el derecho al aprovechamiento mínimo que la anterior ley reconocía.

A juicio de algunos autores (Leal, 1992a, Leal, 1992b; Cortés, 1995) mucho de los problemas de la vivienda en la década de los ochenta del pasado siglo XX tienen que ver con las características de esta reforma de la ley de suelo. En primer lugar porque en la citada ley todos los esfuerzos se concentraron en el denominado ‘*suelo urbanizable*’, desatendiendo de esta manera las actuaciones en el ‘*suelo urbano*’. En segundo lugar, se trató de un suelo no destinado a la construcción de vivienda protegida y, finalmente, se entorpeció la revisión de

son por tanto, el conjunto de facultades que tiene el dueño o propietario del suelo, en relación con el uso y edificación de éste.

¹²⁶ Que regula la clasificación y uso del suelo de un sector. Con la Ley del 56 aparecen una serie de figuras de planeamiento. Así, junto al plan parcial se establecen otros planes como el nacional, el provincial, el Plan General de Ordenación municipal y planes especiales, estos últimos encargados de los conjuntos históricos-artísticos.

¹²⁷ Es considerado suelo urbano (en el marco de la ley de 1975) todo aquel tenga acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de agua y suministro de energía eléctrica, o bien aquel que está comprendido en áreas consolidadas por construcción en al menos la mitad de su superficie. Aquel suelo que tenga plan parcial aunque no esté urbanizado, también será suelo urbano.

las calificaciones, especialmente las que posibilitaban el cambio de ‘suelo no urbanizable’ a ‘suelo urbanizable’ (Leal, 1992a).

Para Cortés Alcalá el problema no residía en la falta en el planeamiento de suelo urbano y urbanizable, sino más bien *“El problema parece que se plantea en la incapacidad de respuesta de la oferta de solares, especialmente en el suelo urbanizable como consecuencia de una gestión y ejecución que parece a todas luces inadecuada”* (Cortés, 1995:299). Por ello, la posterior reforma de la Ley de Suelo intentará propiciar mayor agilidad en la gestión y ejecución.

Ya con el gobierno socialista se aprobará la Ley 8/1990 de 25 de julio (texto refundido de 1992) de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, con el objeto de dar solución a una situación compleja caracterizada por el aumento del precio del suelo y la subida, como consecuencia de esto último, del coste de la vivienda. (Cortés, 1995). La Ley va a reformar la cuestión referente a la propiedad del suelo, profundizando en el *ius aedificandi* que se había iniciado en el año 1956. Los derechos que existen sobre el suelo ya estaban ligados a la clase a la que pertenecían y a partir de este momento también se vincularán al nivel de desarrollo que tengan, aclarando de esta manera la posición jurídica del suelo y potenciando las facultades de la Administración en orden a la intervención tanto en la definición de los aprovechamientos como en el seguimiento (González Ordovás, 2008). El suelo va ir adquiriendo derechos de la siguiente forma:

- se adquiere el derecho a urbanizar cuando está aprobado el planeamiento específico para poder hacerlo. Esta fase va a suponer la conversión del *suelo rústico* a *suelo urbanizable*.
- se adquiere el derecho al aprovechamiento urbanístico, cuando se cumplen los deberes de cesión y urbanización en los plazos fijados. Esto supone la conversión de *suelo urbanizable* a *suelo urbano*.
- derecho a llevar a cabo las obras de edificación.
- Finalmente se adquirirá el derecho al uso de la edificación (con lo que culmina el proceso) en el momento que dicha edificación se ha llevado a cabo acorde con la ordenación en vigor.

Algunos autores (Ayucar, Levenfeld y Roch, 1989; Leal, 1992a; Cortés, 1995) realizaron valoraciones positivas de la Reforma en tanto en cuanto supuso la introducción de alternativas y ciertas novedades en el régimen urbanístico y de suelo. En primer lugar porque supone el establecimiento y la delimitación de derechos, pero sobre todo, de obligaciones para los propietarios del suelo. Por otra parte, porque se va a fomentar la intervención pública sobre suelo, dotando de esta manera a la Administración (municipal) de un patrimonio público de

suelo. Finalmente, porque se establecían las sanciones necesarias (como expropiación) ante determinados incumplimientos (especialmente en lo referido a los plazos para construir).

Con todo, el 20 de marzo de 1997 El Tribunal Constitucional¹²⁸ va a derogar casi en su totalidad la ley 1990/92 en base a los recursos presentados por diversas Comunidades Autónomas, que aducían que la ley invadía sus competencias sobre ordenación del territorio. El Tribunal concluyó que con la citada ley se establecía un modelo urbanístico que dejaba sin margen de diferenciación a las administraciones autonómicas ya que únicamente se reconocían las competencias del Estado para determinar los deberes y derechos básicos, generándose de esta forma situaciones de monopolio sobre desarrollo del suelo. Derogada la ley, el gobierno va a tener que volver a legislar generando nuevos marcos para establecer un régimen de suelo y valoraciones.

Por ello, y nuevamente en base al argumento de que el elevado precio del suelo dificulta las condiciones de acceso a la vivienda, aparecerán la Ley 7/1997 de 14 de abril *de medidas liberalizadoras en materia de suelo y de Colegios Profesionales* y la Ley 6/1998 de 13 de abril *sobre el Régimen del suelo y valoraciones* (vigente esta última hasta el 1 de julio de 2007). Con la finalidad de abaratar el suelo, ambas leyes van a plantear medidas encaminadas a aumentar la oferta de suelo disponible para urbanizar, y por ello se elimina la distinción entre ‘*suelo urbanizable programado*’ y ‘*suelo urbanizable no programado*’, convirtiéndose todo en *urbanizable*. Pero el efecto no fue el esperado, es más, se produce justo lo contrario: en un ciclo expansivo de la economía, va a tener lugar un crecimiento desorbitado del precio del suelo, con fuertes repercusiones sobre los precios finales de la vivienda.

Ya en la década de los 2000 entrará en vigor la Ley de Suelo 8/2007 de 1 de julio de 2007 (con texto refundido a través del Real Decreto 2/2008 de 20 de junio) derogando así la anterior Ley 6/1998 de Régimen del suelo y Valoraciones. La principal variación de la nueva ley respecto a la legislación anterior radica en que no se va a clasificar urbanísticamente el suelo según tipos, sino que se va a considerar únicamente dos situaciones: *suelo rural* y *suelo urbanizado*. De esta manera, de acuerdo con la ley estatal, solo va a poder clasificarse como urbanizable el suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen. Como sus predecesoras, la nueva ley nace con la intención de dar un giro al urbanismo del país, por ello, se introducen novedades como la implicación de un mayor número de actores (no sólo los propietarios del suelo), poniendo el énfasis además en el crecimiento sostenible y la regeneración de la ciudad¹²⁹: “(...) *todos los ciudadanos, no solo los propietarios, tienen derechos y deberes en relación con el suelo y la vivienda, que los poderes públicos han de proteger. Además la actividad*

¹²⁸ Sentencia derogatoria 61/1997 del Tribunal Constitucional.

¹²⁹ Este cambio y apuesta por el aprovechamiento de lo ya existente frente a un modelo desarrollista, también se verá reflejado en los Planes de Vivienda paralelos a la ley del suelo de 2007.

urbanizadora, que es empresarial, debe abrirse a la libre competencia. Por ello el Título I despliega tres estatutos subjetivos básicos, a modo de tres círculos concéntricos: primero, los derechos y deberes de la ciudadanía en general; segundo, la participación de la iniciativa privada en la actividad urbanística; y solamente en tercer lugar, los derechos y deberes de los propietarios. También es notable la intención de reorientar el urbanismo español, tradicionalmente desarrollista, volcado en la creación de nueva ciudad, para buscar un crecimiento sostenible y la regeneración de la ciudad existente. Frente a esa inercia se propone un modelo de ciudad compacta, anclado en nuestra tradición y más adecuado para responder a los retos del nuestro tiempo: protección del medio ambiente, eficiencia energética, cohesión social, igualdad de oportunidades...” (Marinero Peral, 2007:21).

Otra de las principales novedades de la Ley es el mandato para que las distintas Administraciones reserven el 30 % del suelo residencial destinado a nuevas unidades de actuación para viviendas sujetas a régimen de protección.

No obstante, y a pesar del intento del cambio de modelo, la legislación presente es similar a la ley anterior: *“(...) similar organización, similar número de artículos... y la misma doble naturaleza, mezcla de preceptos básicos y de competencia exclusiva del Estado, que tantas dudas produce a los aplicadores. En los primeros títulos predomina el carácter básico, y el III es competencia exclusiva del Estado al completo; pero hacia el final la mezcla es confusa. Ese carácter heterogéneo de la Ley 6/1998 ha sido una rémora para la inteligibilidad del marco normativo, y lo seguirá siendo al mantenerse inercialmente en la nueva Ley: a las personas no especializadas no les es fácil entender por qué (y cómo) una parte de la Ley estatal se aplica directamente y otra se desarrolla por las Comunidades” (Ibídem: 22).*

El otro tipo de intervención sobre la vivienda en España, al igual que sucede en otros países de Europa, es aquella que trata de incidir en los alquileres, bien tratando de regular este tipo de mercado, bien incentivando y potenciando la presencia de este régimen de tenencia a través de medidas públicas reflejadas en los planes estatales y autonómicos de vivienda (Cortés, 1995). En cualquier caso, la realidad es que en nuestro país este tipo de régimen de tenencia (tanto el alquiler privado como el social) ha sido escasamente considerado por la política de vivienda, y cuando lo ha sido, su tratamiento no ha sido el adecuado. El apoyo institucional y político constante hacia la propiedad (Jurado, 2003 y 2006), ha generado profundos desequilibrios entre las dos formas tradicionales de tenencia. Un desequilibrio que representa en la actualidad uno de los principales retos a la forma tradicional de hacer y de entender la política de vivienda en España.

Para Pareja y Sánchez (2012), el control de los alquileres tiene importantes consecuencias: *“Por el lado de la oferta se produce, en primer lugar, una reducción del volumen de oferta, pues*

disminuyen los incentivos para la construcción de viviendas destinadas al alquiler por su escasa rentabilidad; en segundo lugar, un deterioro del parque de viviendas en alquiler, porque los controles hacen que los propietarios no mantengan ni mejoren su propiedad, al reducirse la rentabilidad de las inversiones, con lo que disminuye la calidad del stock de vivienda de alquiler (...) Por el lado de la demanda, los controles conducen a un exceso de demanda que, incluso, pueden favorecer la aparición de un mercado negro, en tanto en cuanto existan inquilinos dispuestos a pagar algo más para acceder a una vivienda en alquiler. Asimismo, frena la movilidad de las familias en el mercado de la vivienda, ya que pueden rechazar empleos por implicar un traslado de vivienda, pudiendo producirse también una infrautilización del espacio construido” (Pareja y Sánchez, 2012:8).

En España, una de las primeras intervenciones estatales (consolidada) sobre los alquileres privados fue la *Ley de Arrendamientos Urbanos* de 1946, congelando los alquileres de todo el país y tratando de esta manera de dar solución a la subida de precios de los arrendamientos. Las posteriores leyes, tanto la *Ley de Arrendamientos Urbanos* (LAU de 13 de abril de 1956) como la *Ley 40/1964* de 11 de julio, continúan en su afán de intervenir públicamente los alquileres, distinguiendo entre aquellas viviendas con contratos de alquiler anteriores a la entrada en vigor de la legislación, de las del resto (Cortés, 1995).

La llegada del Real Decreto-Ley 2/1985 de 30 de abril va a suponer cambios significativos en el régimen de arrendamientos, ya que supone un intento de liberalización de los alquileres tras décadas de control de los mismos. Entre las novedades más importantes, es destacable la posibilidad de fijar libremente la cuantía de los alquileres (Pareja y Sánchez, 2012) y la supresión de la prórroga forzosa, además de “(...) *la posibilidad de transformación de las viviendas en locales de negocios, pudiendo realizar esta transformación el propietario de la vivienda, o el arrendatario, aunque éste siempre debe contar con el permiso previo del propietario*”. (Cortés, 1995:302). En esta época, existían diferentes tipos de vivienda en alquiler: de renta antigua; de renta libre sin cláusula de actualización de precios; con cláusula de actualización; viviendas libres acogidas al Real Decreto-Ley de 1985 y viviendas de Protección Oficial o alquiler social. Esta gran variedad de situaciones aconsejaban, por tanto, un “(...) *tratamiento global del problema*” (Ídem). En este sentido, la ley del 85 va a tratar de clarificar la situación del mercado de alquileres y tratar de frenar la progresiva disminución que experimenta el parque de viviendas de este tipo de tenencia.

No obstante, ¿cuál fue el efecto real de esta legislación?, ¿aumentó la oferta de viviendas en alquiler? El resultado fue más bien la continuidad en el desequilibrio del mercado de alquiler y el aumento de los precios en los nuevos arrendamientos, coexistiendo estos últimos con los alquileres de ‘renta antigua’ (Pareja y Sánchez, 2012).

Más adelante, y en el marco del Plan Estatal de Vivienda 1992-1995, la Ley de Arrendamientos Urbanos va a ser sometida a reforma, resultando de todo ello la LAU de 1994 (en vigor desde el 1 de enero de 1995 hasta 2013). La nueva Ley tendrá nuevamente como objetivo potenciar el alquiler, pero con un marco más restringido que la legislación anterior y dando mayor autonomía de acuerdo entre arrendador y arrendatario. La duración mínima de los contratos será de cinco años, existiendo la posibilidad de renovar anualmente el alquiler de la vivienda. A su vez, la subida de la renta se establecerá en función de la subida del IPC del año anterior.

A mediados de los 2000 se producirá un esfuerzo para conseguir un sector de vivienda en alquiler más profesional, de mayor calidad y que proporcione mayor seguridad jurídica tanto de propietarios como inquilinos. Es por ello, que en año 2005 se creará, como órgano intermediario, la Sociedad Pública de Alquiler¹³⁰ (SPA) que, no obstante, desaparecerá a los pocos años, encontrándose en la actualidad en fase de liquidación.

Otras medidas a destacar en el fomento del alquiler privado (y desde el lado de la demanda) son la Renta Básica de Emancipación (RBE, que aparece en el año 2009) y deducciones fiscales por el alquiler de la vivienda habitual en el impuesto sobre la renta (Pareja y Sánchez, 2012). Aun así, y en relación a esto último, la desgravaciones por alquiler no van a ser comparables a las que existen para la compra; la importancia y el volumen de estas últimas es mucho mayor.

Finalmente, es necesario hacer referencia a la nueva Ley de alquiler (vigente en la actualidad): Ley 4/2013 de 4 de junio de 2013 (BOE 5 de junio) *de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas*. En esta nueva ley se introducen cambios normativos que afectan tanto a los propietarios como a los inquilinos, con nuevos derechos y obligaciones. Se flexibilizan los acuerdos entre las partes, pudiendo alcanzar pactos libremente que prevalecerán sobre cualquier ‘papel suscrito’ (BOE de 5 de junio de 2013, Nº.134, Sec.I, pág. 42244). Las principales novedades son:

- **Plazos más cortos:** Reducción de los plazos legales de duración del contrato de arrendamiento. La ‘prórroga obligatoria’, que se firma en el primer contrato, pasa de cinco años a tres años.
- **Actualización de las rentas:** Existe la posibilidad de que arrendador y arrendatario negocien, a partir del tercer año, la actualización del precio del alquiler, tanto al alza como a la baja, sin tener que ligarlo al IPC.
- **Mejora y agilización del ‘desahucio expreso’:** En caso de morosidad, incluso con un solo mes de impago, (el inquilino tiene diez días de plazo para pagar desde que recibe el requerimiento de abono), se rescinde el contrato y se inicia el procedimiento de

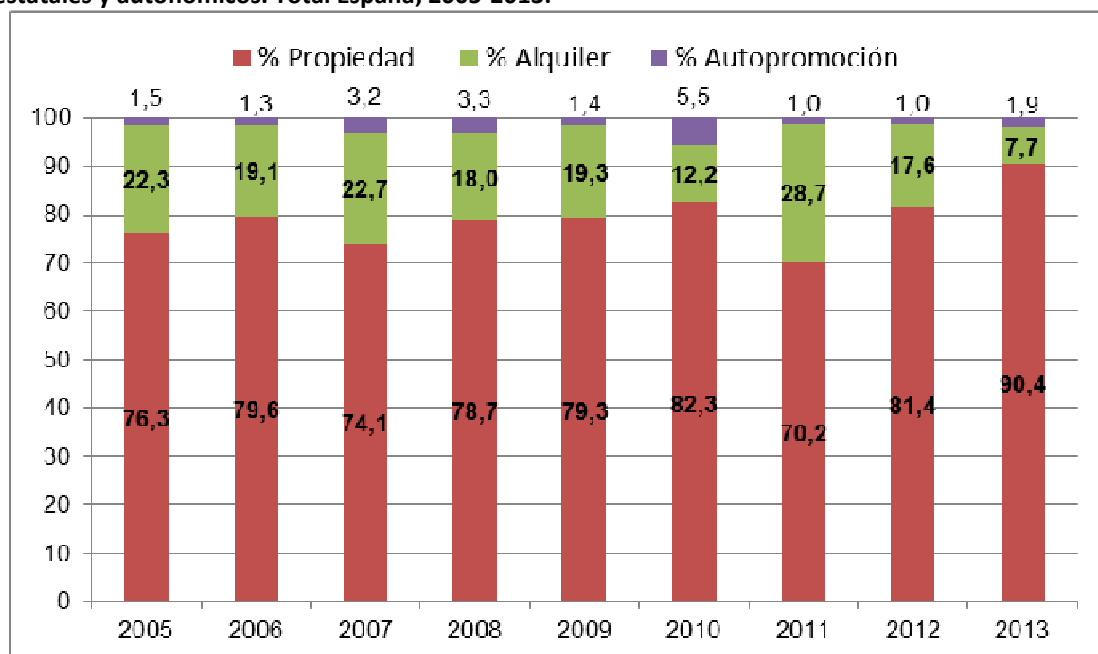
¹³⁰ Dentro del Marco del Plan Interministerial de Juventud 2005-2008, La Sociedad Pública del Alquiler se encargará de la gestión de una bolsa de vivienda en alquiler específica para jóvenes. Esto, no obstante y junto a otras medidas e instrumentos, se verá más adelante, cuando se analice la Política de Vivienda en España para este colectivo.

desahucio. El desalojo podrá efectuarse a los diez días, reduciendo los trámites y notificaciones. Por otro lado, el inquilino podrá evitar el juicio y el consiguiente desahucio si paga las rentas que debe, reactivando de esta forma el contrato de alquiler.

- **Facilidades para dejar o recuperar la vivienda:** El inquilino o inquilinos podrán irse de la vivienda una vez hayan pasado al menos seis meses, sin tener que esperar a que termine la anualidad, avisando con un mes de antelación y sin tener que pagar indemnización (salvo que en el contrato se especifique que sí). Por su parte, el propietario podrá solicitar recuperar la vivienda como residencia habitual en caso de necesitarla para él o un familiar de primer grado. Eso sí, tiene que haber transcurrido al menos un año desde la firma del contrato y debe comunicarlo a los inquilinos como mínimo con dos meses de antelación.

Queda claro que cualquier medida para flexibilizar los arrendamientos puede ayudar a cambiar la mentalidad de compra de los ciudadanos a favor del alquiler. No obstante, en esta Ley, en concreto con la reducción de los periodos de duración del contrato, se da más seguridad legal a los propietarios y no tanto a los inquilinos, con lo que se lograría intensificar la oferta, pero podría no suceder lo mismo con la demanda, y lo que se necesita precisamente es que el sector del alquiler absorba el stock de viviendas en venta.

Gráfico 63. Porcentaje de viviendas protegidas según régimen de uso, promovidas por planes estatales y autonómicos. Total España, 2005-2013.



Fuente: Elaboración propia a partir de Ministerio de Fomento

En cualquier caso, lo visto hasta ahora en relación al alquiler tiene que ver con la intervención en el sector privado pero, ¿Qué es lo que ha sucedido, cual ha sido la dinámica del alquiler

social? ¿Qué volumen e intensidad se ha dado al fomento de la vivienda de protección en régimen de arrendamiento en los diversos Planes de Vivienda en España?

En otros países europeos muchas de las viviendas públicas se han destinado al alquiler y no tanto a la propiedad. Esto parece lógico si lo que se pretende es, por un lado, aumentar la capacidad de movilidad de ciertas familias y hogares (como es el de los jóvenes) que por encontrarse en una fase del ciclo del hogar muy concreta necesitan una forma de acceso más dinámica y, por otro, resulta coherente si se quiere contar con un parque de viviendas público suficiente y de calidad para así asegurar el acceso a la vivienda a grupos sociales más vulnerables. Pero en España, el porcentaje que representa el alquiler social en relación al conjunto del alquiler es muy pequeño. Tal y como se puede observar en el gráfico 63, desde el año 2005 y hasta 2013, el peso de viviendas protegidas en régimen del alquiler que se promueven desde los Planes estatales y autonómicos no supera el 20% como promedio. Es más, el porcentaje disminuye con el paso de los años, pasando de representar un 22,3% en 2005 a un 7,7% en 2013.

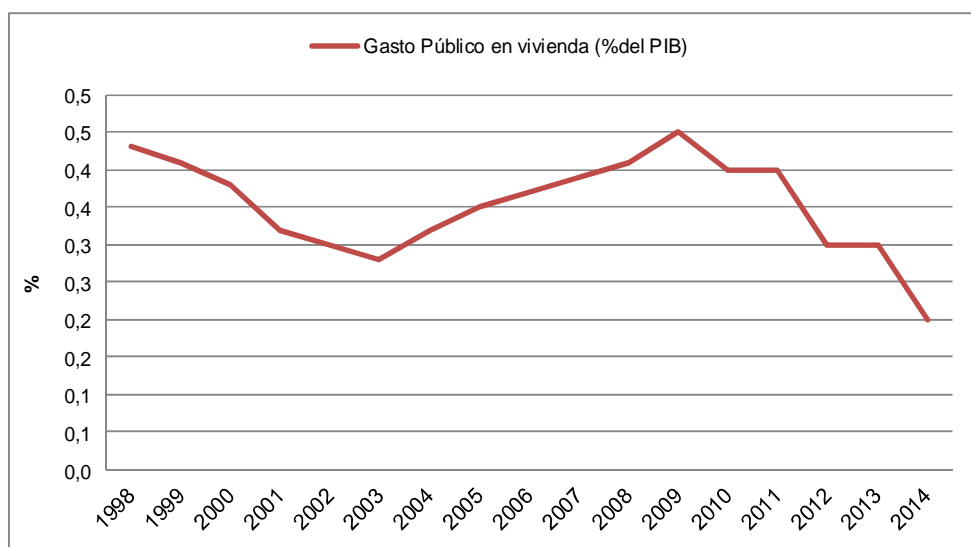
A pesar del esfuerzo por aumentar el parque de viviendas en alquiler, y que en cierta manera se puede ver reflejado en el aumento del porcentaje de viviendas protegidas en alquiler que se fomentan (en el año 2011 éstas se sitúan en un 28,7 %) dentro del marco del Plan Vivienda estatal 2009-2012, lo cierto es que no llega a conseguirse la reactivación del sector. De la evolución en las últimas décadas de este tipo de tenencia y del poco peso o importancia que representan (a pesar del repunte de los últimos años) si se compara con la propiedad, se pueden sacar conclusiones que no han sino de marcar el futuro de posibles actuaciones. Para Luís Cortés Alcalá (aun a pesar de que realiza un diagnóstico de la década de los ochenta y parte de los noventa del pasado siglo XX) las razones del exiguuo parque en alquiler en aquella época son diversas y complejas (Cortés, 1995), unos motivos que son absolutamente trasladables a la actualidad. En primer lugar, y a pesar de las voluntades políticas en este sentido, las normativas en general no han contribuido a una mayor seguridad jurídica tanto para inquilinos como para propietarios. Por otra parte, la explicación habría que buscarla además, en la falta de continuidad de marcos estructurales que perduren en el tiempo consolidando así modelos estables que permitan la consecución de objetivos. Además, a esto se le debe añadir la falta de rentabilidad que históricamente han tenido las viviendas en alquiler, con la disminución de la oferta que esto conlleva. A su vez, y en cierta medida relacionado con esto último, la vivienda en propiedad supone para muchas familias y hogares un bien o patrimonio de lo más valorado, lo que lleva a que la propiedad de la vivienda se convierte en un rasgo o elemento distintivo de status. Por último, y no menos importante, la escasa promoción que se ha dado al alquiler social también estaría en la base de la explicación de la evolución y características actuales de este sector.

4.3.1.2. La naturaleza y destino de las ayudas directas.

Otros instrumentos básicos de la política de vivienda son aquellos que tienen que ver con las ayudas directas y que generan un determinado gasto público. Estos elementos se pueden clasificar desde el lado de la oferta o de la demanda.

Desde el lado de la oferta consisten fundamentalmente en el fomento y construcción de vivienda de protección, Vivienda de Protección Oficial (de promoción pública y promoción privada) con precios por debajo del mercado y destinado en principio a familias y hogares con menos recursos socioeconómicos, que dada su situación no pueden acceder a una vivienda en el mercado, sea ésta de segunda mano o de nueva construcción. En España, aun habiendo producción pública, las ayudas y subvenciones a los promotores privados para la construcción de este tipo de vivienda han sido muy importantes y absorbido una parte muy significativa del gasto público destinado al alojamiento. Este hecho es sumamente importante para entender la dinámica de producción de vivienda de protección en sus diversas modalidades según la fase del ciclo económico. Aquí, por tanto, surge la discusión: ¿en una sociedad determinada, quien debe ser el principal proveedor de servicios, de una necesidad social, como lo es de hecho, la vivienda?, ¿es el poder público o lo privado quien debe garantizar la satisfacción de esta necesidad? No se trata aquí de demonizar a lo privado en cuanto al papel que podría jugar en relación a la promoción de vivienda social, simplemente apuntar la posibilidad de que las constructoras y promotores privados (como empresas que son) traten de buscar beneficio económico, rompiendo de esta manera con la función social y los principios de igualdad y universalidad que debe cumplir este tipo de vivienda.

Gráfico 64. Evolución del Gasto Público en vivienda (% sobre el PIB) en el conjunto de España, 1998-2014.



Fuente: *Libros Amarillos* (1998-2014) de los Presupuestos Generales del Estado. Secretaría de Estado de Presupuestos y Gastos, M^e de Hacienda y Administraciones Públicas.

Sea como fuere, en España la realidad muestra que cuando el mercado de vivienda se ha encontrado en momentos expansivos, la vivienda libre (y sus precios) se han disparado, dejando de ser rentable la vivienda protegida para los promotores. En el anterior gráfico se puede observar claramente como en los años clave del boom inmobiliario, el porcentaje que representa el gasto público en vivienda (que gran parte lo constituyen las ayudas y subvenciones a promotores privados para la construcción) sobre el conjunto del PIB español, fue disminuyendo paulatinamente, desde el 0,43% en 1998 al 0,32% en 2004.

En millones de euros, y para esas mismas fechas, el gasto público estatal en vivienda descende, tal y como se puede observar en la tabla 60, desde los 684 millones de euros en 1998 a 662 millones en 2004.

Tabla 60. Evolución del Gasto Público en vivienda (en millones de euros y lo que representa en % sobre el PIB) en el conjunto de España, 1998-2014.

	Gasto Público estatal en vivienda (en millones de euros)	Gasto Público total (estatal más autonómico) en vivienda (% del PIB)
1998	684	0,43
1999	677	0,41
2000	658	0,38
2001	661	0,32
2002	657	0,30
2003	646	0,28
2004	662	0,32
2005	878	0,35
2006	1059	0,37
2007	1248	0,39
2008	1369	0,41
2009	1616	0,45
2010	1491	0,40
2011	1200	0,40
2012	820	0,30
2013	790	0,30
2014	766	0,20

Fuente: *Libros Amarillos* (1998-2014) de los Presupuestos Generales del Estado. Secretaría de Estado de Presupuestos y Gastos, Mº de Hacienda y Administraciones Públicas.

Estos datos muestran también otro aspecto relevante que es necesario destacar: la Vivienda de Protección es España tiene un carácter ‘contra-cíclico’ (Pareja y Sánchez, 2012), esto es, se fomentan y se construyen menos viviendas protegidas precisamente cuando más falta hacen; en momentos económicos y sociales críticos, como el que vivimos en la actualidad, en el que la inestabilidad y la falta de empleo; la poca calidad del trabajo que existe; la falta de financiación de las entidades bancarias, hacen que el acceso al mercado de la vivienda sea una tarea harta complicada (aun a pesar de que el precio de la vivienda del mercado libre descende),

especialmente para aquellos hogares con menores ingresos y para la formación de hogares jóvenes. Así, el gasto público estatal en vivienda desciende a partir de 2009 desde los 1616 millones de euros, lo que sumado al gasto de las Comunidades Autónomas supone un 0,45% del PIB, hasta los 766 millones en 2014, representando esta cantidad, junto con el gasto autonómico, tan solo el 0,20% del Producto Interior Bruto del país.

La otra línea de actuación, dentro de lo que se ha denominado como ‘ayudas directas’, tiene que ver ahora no con la oferta, sino con la demanda. Son un conjunto de subvenciones directas y subsidios, financiación privilegiada (Cortés 1995), dirigidas a aquellos hogares y personas (con características concretas) para poder así financiar los precios de las viviendas en propiedad y en alquiler existentes en el mercado. En principio, los destinatarios de parte de estas ayudas directas van a ser aquellas familias con menores recursos, debiendo cumplir una serie de requisitos (que generalmente son económicos y que se establecen en función de los ingresos anuales, tomando como base primero, el Salario Mínimo Interprofesional-SMI-, después mediante el IPREM) para poder acceder a las citadas subvenciones.

Además, las características de las viviendas con protección, como puede ser su precio máximo de venta o de alquiler; superficie en m² máxima; etc., se convierten en una especie de ‘garantía’ (Cortés, 1995) para que las subvenciones y subsidios tengan una finalidad social, es decir, para que lleguen a aquellos hogares que más lo necesiten. Pero esta ‘función social’ de la vivienda de protección no siempre se cumple, ya que en numerosas ocasiones han sido las clases medias, con un mayor poder adquisitivo, las destinatarias reales de estas ayudas. (Leal, 1976; Villar Ezcurra, 1981; García Macho, 1982; Vallejo, 1983; Cortés, 1995; González Ordovás, 2000; Leal, 2005). En este sentido, Cortés Alcalá afirma: *“Para que este sistema funcionase (refiriéndose a la Vivienda de Protección Oficial) siempre ha sido necesario que los promotores privados concentrasen su actividad en este segmento del mercado, lo cual siempe ha sido difícil en los momentos en que se producía un auge en la demanda de los grupos sociales más solventes. Además como la promoción directa solamente ha estado dirigida a los segmentos más bajos de renta o a aquellos que vivían en las condiciones de habitabilidad más malas, los nuevos demandantes no han tenido más remedio que acceder al mercado de la vivienda a través de financiación libre (...) Esta situación siempre ha ocasionado una desviación de los recursos públicos utilizados en la vivienda hacia grupos sociales no necesitados de vivienda, que han aprovechado individualmente la ayuda del Estado para fines que nada tienen que ver con el acceso a su vivienda principal.”* (Cortés, 1995:305).

4.3.1.3. Intervención pública y ayudas indirectas: la importancia de las desgravaciones fiscales como instrumento de la Política de Vivienda.

A parte de las ayudas directas a través de subvenciones, subsidios y préstamos, la acción pública en materia de vivienda también se lleva a cabo utilizando elementos de naturaleza fiscal, denominadas comúnmente ‘ayudas indirectas’. ¿Cuáles son esos elementos que pueden ser considerados como parte de la intervención y actuación pública sobre la vivienda? Según Levenfeld (1993), las ayudas fiscales serán todas aquellas ventajas que suponen que el Estado deje de percibir parte de los impuestos de sus contribuyentes.

En este sentido, el sistema fiscal español ha centrado sus esfuerzos (desde la Ley 44/1978 Reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas) en el impulso de la compra de vivienda a través del IRPF: *“Estas deducciones por adquisición de vivienda son los beneficios fiscales más importantes y con mayor interés económico y social en España. El tratamiento favorable concedido a la vivienda habitada por su propietario en el IRPF constituye, sin duda alguna, una de las preferencias fiscales con más apoyo ciudadano”* (Pareja y Sánchez, 2012:23). Este instrumento de política fiscal ha tenido y sigue teniendo tal aceptación en España, que ha pasado de representar a finales de los ochenta del pasado siglo XX y comienzos de los noventa el 50 % (como promedio aproximado) del total del gasto del Estado en vivienda, a suponer más del 70% en los años centrales de la década de los 2000 (Leal, 2005; Pareja y Sánchez, 2012), lo que aleja bastante a nuestro país de muchos de sus vecinos europeos.

La desgravación fiscal es una medida o instrumento complejo, que como otros en política de vivienda, tiene diferentes objetivos. En primer lugar, ha influido enormemente en el peso e importancia que tiene en nuestro país la propiedad frente en alquiler. Por otra parte, se ha constituido como herramienta para reducir la presión fiscal de rentas medias y altas (Leal, 2005), así como mecanismo que ha impulsado la construcción indiscriminada de vivienda. (López, 2001; Leal, 2005). En este sentido, la Ley de Reforma parcial del IRPF 48/1985, va a tener importantes implicaciones ya que permitirá la desgravación no sólo por la compra de vivienda habitual (o principal) sino también la desgravación por segunda residencia. Esto, evidentemente, tuvo como finalidad impulsar la economía a través del sector de la construcción.

Como señala Jesús Leal (2005), este instrumento fiscal está lejos de ser un elemento neutral, ya que tiene fuertes repercusiones. Primero en el mercado de la vivienda, que se reflejará en el aumento de los precios (efectos macroeconómicos¹³¹): *“(…) por una parte influye en la elevación de los precios de la vivienda, ya que los promotores ya cuentan con las desgravaciones a la hora de fijar el precio de la vivienda. Debido a esos efectos el mantenimiento de la desgravación en periodos en los que se da un fuerte incremento de la*

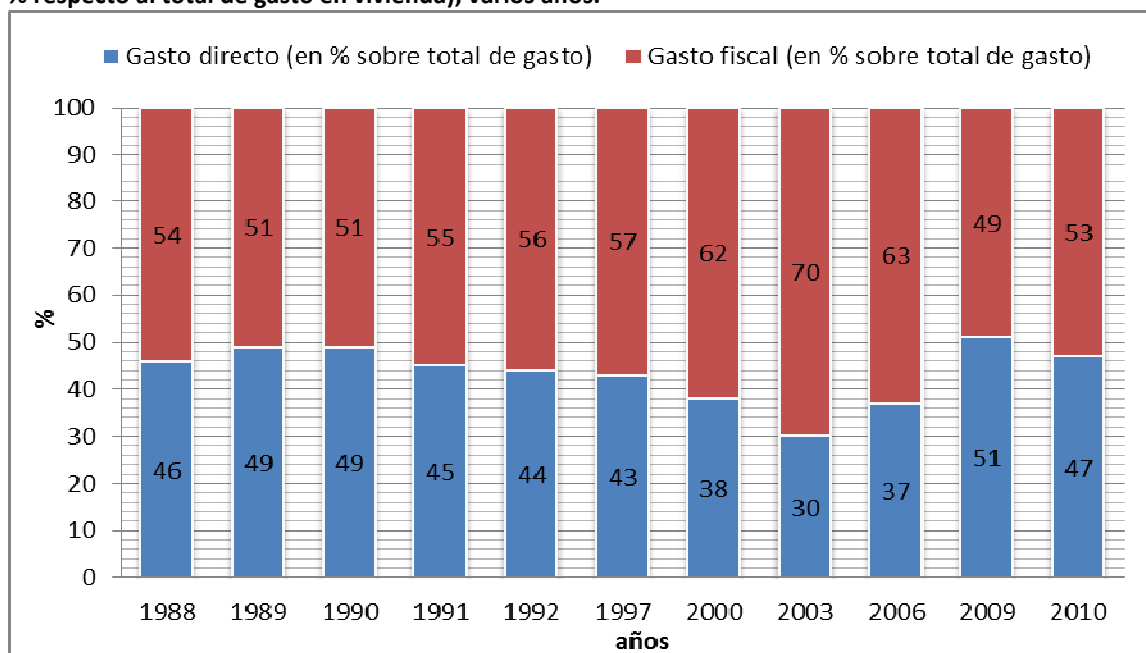
¹³¹ Pareja y Sánchez, 2012.

producción y de los precios, como ha sucedido a finales de los años noventa, no ha hecho sino mantener un sobrecalentamiento del mercado que hubiera que haber enfriado, ralentizando la afluencia de la demanda” (Leal, 2005:76).

Por otra, efectos ‘microeconómicos’ que tienen que ver con “(...) *la distribución de la renta y la eficiencia en la utilización de los recursos*” (Pareja y Sánchez, 2012:7). Esto es, este tipo de medida ha tendido a comportarse de manera regresiva sobre los beneficios que produce: “*En la actualidad en España hay un debate sobre esos efectos que fueron evidentes en el pasado, de forma que en el año 1988 más del 70 % del total desgravado se concentraba en el 30 % de los hogares correspondientes a las rentas más altas. Actualmente, con el establecimiento de límites absolutos a las inversiones en vivienda desgravables, esa regresividad se ha corregido en parte, aunque la distribución de las desgravaciones por adquisición y reforma de viviendas siguen siendo regresivas, entre los hogares que presentan declaración, los de rentas más elevadas (las bases impositivas) declaran en su conjunto en una proporción superior al 32 % que es la media y desgravan cantidades en proporciones aún más elevadas que la media del conjunto*” (Leal, 2005:76).

El gráfico 65 muestra la estructura del coste de la política de vivienda en España según tipo de gasto; directo y fiscal. Como se puede observar, a finales de los ochenta y principios de los noventa el gasto directo y el gasto fiscal tenían el mismo peso en el coste de la política de vivienda, pero a partir del 2000 es el fiscal quien va ganando terreno, llegando a absorber en el año 2003 el 70% del gasto total destinado a vivienda, más de dos terceras partes

Gráfico 65. Evolución del Gasto Público en vivienda en España según tipo de gasto: directo y fiscal (en % respecto al total de gasto en vivienda), varios años.



Fuente: Para años 1988-1992 tomado de Cortés, 1995. Para resto de años, elaboración propia a partir de Pareja y Sánchez, 2012 y de *Libros Amarillos* (varios años) de los Presupuestos Generales del Estado. Secretaría de Estado de Presupuestos y Gastos, Mº de Hacienda y Administraciones Públicas.

A mediados de la década de los 2000, no obstante, tiene lugar cierto proceso de igualación entre gastos fiscales y directos, ya que los primeros disminuyen y los segundos aumentan. En cualquier caso, y como apuntan Pareja y Sánchez (2012), será necesario esperar para ver si en el futuro esta tendencia se consolida.

Sea como fuere, y sin diferenciar ahora entre gastos directos y fiscales, en España el gasto total destinado a la vivienda apenas supone un 1% del PIB (Pareja y Sánchez, 2012), niveles por debajo de cifras existentes en otros países de Europa y que constituyen otro rasgo característico del sistema político-residencial de nuestro país (Sánchez, 2010). Esto tiene su expresión en los euros, que por persona, cada Estado miembro de la Unión Europea destina a vivienda. Como se observa claramente en la siguiente tabla, el gasto destinado a vivienda en España (medido en euros por habitante) se sitúa muy por debajo de la media europea (Europa de los 27, de los 25 y de los 15) y a gran distancia de países como Reino Unido, Francia, Dinamarca o Suecia, encontrándose solamente por debajo de España, Italia y Portugal.

Tabla 61. Evolución del gasto destinado a vivienda en Europa (en euros por habitante). Varios países, 2000-2008.

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Unión Europea (27)	104,6	106,2	111,8	108,5	115,2	130,4	137,8	130,7	130,2
Unión Europea (25)	111,7	113,3	119,1	115,5	122,5	138,6	146,5	138,9	138,2
Unión Europea (15)	131,8	133,2	140,9	135,4	144,0	162,7	171,8	161,5	160,9
Alemania	79,9	78,3	86,3	88,8	94,3	165,1	182,6	179,4	173,7
Dinamarca	215,4	220,6	229,2	243,3	260,0	270,3	263,7	288,1	300,6
España	25,8	28,4	26,8	29,1	30,8	36,0	37,7	43,4	45,7
Finlandia	90,4	77,2	79,4	82,5	83,5	83,3	83,4	81,4	146,3
Francia	207,5	209,5	218,1	215,8	222,2	221,9	219,2	226,8	242,4
Grecia	90,3	88,5	80,3	82,2	88,9	93,2	98,5	97,2	106,9
Italia	2,1	3,2	3,2	3,1	4,4	4,6	5,0	5,3	5,9
Noruega	66,1	69,4	75,5	87,2	74,1	75,7	80,5	85,3	86,9
Países Bajos	97,0	97,6	109,5	101,3	103,5	104,9	125,3	132,1	131,6
Portugal	0,2	0,3	0,2	0,2	0,7	0,6	0,6	0,5	0,4
Reino Unido	392,1	397,7	424,2	386,7	421,5	439,7	465,5	387,6	359,8
Suecia	186,7	174,9	174,1	178,3	177,4	176,3	178,6	174,1	165,8

Fuente: Eurostat

4.3.2. Sobre la evolución de la Política de vivienda de carácter general en España.

La política de vivienda en el Estado español posee cierta tradición. Ya desde mediados del siglo XIX, como consecuencia del problema urbanístico que trae consigo la revolución industrial y demográfica, las condiciones de vida (la escasez y mal estado de las viviendas especialmente de la clase trabajadora) se convierten en objeto de intervención bajo criterios higienistas. Es cierto que las actuaciones que se llevaron a cabo en este periodo no pueden englobarse en lo que hoy se conoce como 'política de vivienda', sino como "*medidas urbanísticas de*

intervención directa sobre la ciudad” (Cortés, 1995:268), pero muchos estudiosos de la evolución de este tipo de política sitúan la segunda mitad de dicho siglo como episodio en el que tiene lugar una ruptura histórica (González Ordovás, 2000) a la que acompaña *“una forma diferente de asentamiento humano”* (Vinuesa y Vidal, 1991).

Es precisamente por entonces cuando las necesidades de vivienda ya no dependen de la iniciativa individual o grupal y tienen que ser resueltas por agentes especializados e instituciones (Cotorruelo, 1960), cuando *“el incremento constante del déficit de vivienda deja de ser una consideración meramente cuantitativa de la cuestión para convertirse en una situación cualitativamente distinta y en problema permanente”* (González Ordovás, 2000:215)

Desde este momento, las medidas desarrolladas en materia de vivienda han sido numerosas, experimentando variaciones con el devenir de los años. El objetivo aquí no es hacer un estudio histórico detallado acerca de la evolución de la política de vivienda en nuestro país desde sus comienzos hasta la actualidad, sino más bien ir señalando ‘hitos’ que se han ido produciendo en esta materia en ciertos momentos del pasado siglo XX y en lo que llevamos del siglo XXI. Este breve recorrido puede servir para comprender la naturaleza de la política de vivienda en nuestro país, ya que el estado actual de la misma no es sino el resultado de una manera de entender la intervención pública sobre los aspectos residenciales. Para Monserrat Pareja y María Teresa Sánchez la perspectiva histórica es clave para saber qué es lo que hubo, que es lo que hay y sobre todo, qué es lo podría o debería existir, es decir, es fundamental para formular propuestas de mejora (Pareja y Sánchez, 2012).

A grandes rasgos se podrían diferenciar tres grandes etapas: la anterior a la Guerra Civil española; el periodo de la dictadura franquista (que a su vez podríamos subdividir en dos periodos: 1939-1954, el primero, y 1954-1975, el segundo), y la etapa democrática, esta última bastante homogénea (a pesar de los diferentes planes y leyes) a lo largo de casi treinta años (González Ordovás, 2000). No siendo el objeto de la tesis realizar una ‘Historia de la Política de Vivienda en España’, el recorrido comenzará iniciado el periodo democrático, aunque haciendo ciertas referencias a periodos anteriores.

4.3.2.1. Etapa Democrática I (1976-1998): el paso desde una política de ayuda estatal de la oferta hacia el apoyo directo a la demanda y el ‘Boom’ Inmobiliario de los ochenta.

El modelo que cuantitativamente había resultado satisfactorio en la década de los sesenta, entra en quiebra y comienza a mostrar síntomas de agotamiento a principios de los años setenta, como consecuencia de la fuerte crisis económica (paro, inflación), surgiendo los primeros procesos de elevación de los costes de construcción y de suelo (Cortés, 1995). Los continuos recortes presupuestarios hicieron descender bruscamente los niveles de

construcción de vivienda de protección oficial. Este tipo de vivienda pasó de representar el 85% del total de viviendas que se construyen a mediados de los sesenta, al 50% aproximadamente diez años después (González Ordovás, 2000). A su vez, el régimen de tenencia en alquiler fue perdiendo peso. A pesar de que en el II Plan de Desarrollo Económico y Social (febrero de 1969) se aconsejaba el estímulo del régimen de arrendamiento, desde 1964 a 1970, el porcentaje de viviendas en alquiler descendió en algo más de un 12%, pasando de un 24,9% a un 12,2% (García Macho, 1982)¹³²

Tras casi dos décadas de fuerte crecimiento y a pesar de que *“fuese precisamente en estos años cuando se lograron los niveles máximos de construcción de viviendas”* (Cortés, 1995:275), muchas de estas no se vendieron. El modelo de política de vivienda que se había llevado a cabo en los últimos años entró en crisis, había llegado a su agotamiento (Cortés, 1995; González Ordovás, 2000). Se habían construido viviendas de protección oficial, pero en ocasiones de mala calidad y no siempre se destinaban a aquellos sectores de la población que realmente lo necesitaban: *“El desajuste en los costes y el recorte de los fondos públicos hizo que la oferta o bien se dedicara a pequeñas y malas viviendas para reducir los costes y acercar el producto a la demanda potencialmente solvente (la que depende de créditos para pagar) o bien optase por el mercado de vivienda libre, que sin precios tasados, se dirige a una demanda ajena a la crisis”* (González Ordovás, 2000:252). Esto es, se hizo de la política de vivienda un instrumento económico (y también político)¹³³ para el crecimiento y no un servicio destinado a reducir la escasez de vivienda y satisfacer de esta manera las necesidades residenciales de gran parte de la población.

A mediados de los años 70 del pasado siglo XX existía en España una auténtica crisis de demanda residencial (necesidades residenciales no satisfechas por determinados grupos sociales). Por ello, y ya en la etapa democrática, se va reorientar la política de vivienda desde la denominada ‘ayuda a la piedra’ hacia un sistema que ayudase (de forma directa) a la persona: *“(...) en 1976, por primera vez en España, y siguiendo los pasos de otros países de Europa Occidental, se cambie la política de ayuda estatal de la oferta –denominada ayuda a la piedra– por un apoyo directo a la demanda conocida como “ayuda a la persona”* (Vallejo, 1983:23 en Cortés, 1995:275). Es así como en año 1976 nace la ‘Política de Vivienda Social’ que inicia una nueva etapa en la política de vivienda de nuestro país.

¹³² Es por esta contradicción (entre lo que se planifica y las cifras reales sobre el stock) por la que González Ordovás (2000) se refiere al alquiler como un régimen ‘deseado’ pero no conseguido por la Administración.

¹³³ Si la política de vivienda de la etapa franquista (al menos desde el año 1954, con la aprobación de la Ley de Viviendas de Renta Limitada) se va a caracterizar por la satisfacción de las necesidades residenciales de las clases medias y en general, de aquellos sectores de la población que gozaban de una posición económica desahogada, es precisamente porque se sabía que tras la posguerra la continuidad del régimen iba a depender de ellos (Leal, 1976; González Ordovás, 2000).

El paso de la dictadura franquista a la democracia trajo consigo cambios sustantivos en la Política de Vivienda, en los instrumentos y principios que rigen ésta (Cortés, 1995; González Ordovás, 2000). Aunque en general sigue existiendo la noción de vivienda (y cómo se interviene sobre ella) como instrumento para impulsar la economía, con el paso a la democracia difiere en cómo se realiza esta intervención. Seguirá produciéndose la financiación directa a los promotores, pero cobran cada vez más importancia las medidas fiscales.

Es además en esta nueva etapa cuando se empieza a prestar cierta atención a la renovación urbana (especialmente el patrimonio de los centros históricos), *“centralizando parte de las ayudas públicas al acabado de la ciudad”* (Cortés, 1995:276).

Por último, y no menos importante, la relación entre vivienda y urbanismo se hace cada vez más fuerte, dado que la Política de Suelo se van a convertir en un elemento clave para poder desarrollar promociones de vivienda.

A la muerte de Franco, la cartera de Vivienda fue entregada a Francisco Lozano Vicente, quien puso en marcha (con el Decreto-Ley de 30 de julio de 1976 sobre Viviendas Sociales) una nueva política que trataba de combinar las ayudas a los promotores y ayudas a los compradores (Ibídem: 277). La idea, con esta legislación, era conseguir la mejora económica del país, dado que activado el sector de la construcción y potenciando la demanda, las tasas de paro disminuirían.

La nueva política trató de simplificar la variedad de regímenes de protección pública, reduciendo sólo a dos las categorías: por un lado, se mantuvieron el “grupo primero” de viviendas de protección oficial, mientras que las del “segundo grupo” fueron sustituidas por la ‘viviendas sociales’. Sin duda, de las novedades que se introdujeron con el nuevo Decreto, la más importante fue el establecimiento para los solicitantes de un sistema crediticio (Cortés, 1995; González Ordovás, 2000), quien para ser beneficiarios de este tipo de vivienda, debían cumplir una serie de requisitos, como por ejemplo, que los ingresos familiares no superaran 2,5 veces el salario mínimo interprofesional¹³⁴. A raíz de esta exigencia y de las declaraciones del Ministro, quien afirmó que las personas y familias que realmente necesitaran una vivienda la tendrían (González Ordovás, 2000), se produjo tal número de peticiones que se saturaron las posibilidades reales del Instituto Nacional de Vivienda¹³⁵, órgano encargado de recogerlas: *“Un año más tarde de la salida del Decreto el número de solicitudes de viviendas habían superado las trescientas mil”* (Cortés, 1995:276).

¹³⁴ Creado en el año 1963, el Salario Mínimo Interprofesional (SMI) mensual para las personas mayores de 18 años del año 1976 se situaba en (según Decreto 619/1976, ver BOE núm. 75, de 27 de marzo de 1976, páginas 6200 a 6201) en 10.349,209 pesetas.

¹³⁵ Dependiente del Ministerio de la Vivienda, este último desaparece en el año 1977, transfiriendo de esta manera sus atribuciones a un nuevo Ministerio: Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo (MOPU). Para autores como Maestre Yenes (1979); Tamames (1980) o Gonzáles Ordovás (2000), la política que llevó a cabo el MOPU, mediante medidas liberalizadoras, afecta de forma decisiva en el ‘programa de viviendas sociales’.

A pesar de que el Estado quiso implicar al máximo al sector privado (Banca, constructores y promotores) en la construcción de viviendas sociales, se produjo una caída de la promoción de viviendas. Se pretendió que casi la totalidad de la financiación de la 'vivienda social' recayera sobre la Banca Privada (tanto cajas como Bancos), pero ésta era poco proclive a conceder préstamos porque *"(...) consideraba que arriesgaba demasiado"* (González Ordovás, 2000:258). Esto es, la Banca Privada tenía que financiar a los sectores de la población menos solventes, mientras que la financiación de las viviendas del 'grupo primero' (vivienda de protección), destinada a grupos de población mejor situados en la estructura económica, fue reservada para el Banco oficial Hipotecario¹³⁶ (Rodríguez López, 1979).

Por todo esto, el proyecto fue un auténtico fracaso. Los tipos de interés aumentaron considerablemente en poco años, situándose en 1978 en un 17,5% (Cortés, 1995) y esto no provocó sino un aumento del precio de la vivienda, que a su vez, constriñó la demanda. Todo ello se tradujo en un fuerte descenso de las viviendas que se iniciaban¹³⁷.

En este marco¹³⁸, se redacta un nuevo decreto: Real Decreto-Ley 31/78 sobre Viviendas de Protección Oficial de categoría única (y que por supuesto, derogaba el anterior de 'viviendas sociales') cuyo objetivo era racionalizar el sistema de categorías y normativas vigentes hasta la fecha y conseguir que todas las familias que lo necesitaran pudieran acceder a una vivienda de protección, aunque (y como ya se ha indicado) como señala Luis Cortés Alcalá, *"(...) en la realidad estas ayudas sufrieron grandes desviaciones en cuanto a las características sociales de los sujetos que las recibieron"* (Cortés, 1995:277).

Las viviendas que se van a construir bajo este decreto no pueden superar, en cualquier caso, los 90 m² útiles. Esta limitación de la superficie máxima de la vivienda favorece en cierta medida el acceso a familias con rentas más limitadas (hasta 2,5 veces el SMI) (Cortés, 1995). Tal y como apunta Maestre Yenes: *"con esta reducción se garantiza el que los recursos financieros cualificados, y todas las ayudas que el Estado concede para el acceso a la vivienda, destinados a las familias con una capacidad adquisitiva no demasiado elevada, puesto que con un cierto 'status' económico las familias no desean vivir en viviendas con una superficie limitada a 90 metros cuadrados útiles"* (Maestre Yenes, 1979:16). Otros aspectos relevantes a destacar de este decreto son: *"la asignación a las entidades oficiales de crédito de la financiación de las ayudas económicas personales y, aunque cualquier persona física puede*

¹³⁶ El apoyo a los promotores también fue acaparado por la Banca Oficial.

¹³⁷ En el año 1978 se produce "una disminución de inicios de viviendas de protección oficial en 44.000 y un descenso de los inicios de viviendas libres de 36" (Villar Ezcurra, 1981:386; García Macho, 1982:189)

¹³⁸ Para autores como; Maestre Yenes (1979); Tamames (1980); Villar Ezcurra (1981) y García Macho (1982), la situación de la vivienda por aquel entonces en España era muy deficitaria. Siguiendo palabras de García Macho, *"(...) la política de la vivienda que se hace no se ajusta a la realidad social existente (...) se sigue potenciando la oferta, sin tener en cuenta los niveles de renta de las personas a que dice dirigirse"* (García Macho, 1982:189)

ocupar una vivienda de protección oficial, los cauces privilegiados de financiación quedan reservados para los menos acaudalados” (González Ordovás, 2000:260). Para Luís Cortés Alcalá, que a su vez sigue a Tinaut, Guillén y San Pedro (1988), otro elemento importante que se incluía en la normativa sobre política de protección oficial, es el que se refiere a la ‘Promoción pública de Viviendas’. Las modificaciones más importantes en esta línea son: “1.- Descentralización de la Promoción Pública de Vivienda de Protección Oficial; 2.- Mayor eficacia en la gestión del Instituto Nacional de la Vivienda; y 3.- Mayor justicia y equidad en la función desempeñada por el Instituto Nacional de la Vivienda”

Pese a estos aspectos positivos, para otros autores, como Julio Rodríguez, la normativa es bastante criticable dado que nuevamente va a primar la ayuda al promotor y no tanto la ayuda a la persona que va a adquirir la vivienda: *“el sistema de financiación establecido privilegia la financiación al promotor y es tímido en cuanto a impulsar los créditos al comprador”* (Rodríguez Lopez, 1979:43). En esta misma línea, García Macho afirma que *“de forma directa el adquirente de la vivienda sólo puede obtener un préstamo base, si no ha sido previamente concedido al promotor (...) es decir, tiene prioridad el promotor frente al adquirente para obtener el préstamo base y normalmente no dejará pasar la ocasión de conseguir tal beneficio”* (García Macho, 1982:52).

Independientemente de cual sea la valoración del Real Decreto-Ley 31/78 sobre Viviendas de Protección Oficial, la realidad de los datos nos muestra que el ritmo de construcción de la vivienda de protección (también viviendas libres) continúa en esa época descendiendo. En el año 1980 tan sólo se terminaron 132.000 viviendas de protección oficial en el conjunto del territorio nacional¹³⁹.

En el año 1978, con la aprobación de la Constitución Española, se introduce la noción del ‘derecho a la vivienda’, ya que a través del artículo 47, la política estatal de vivienda debe conseguir que cada ciudadano español disfrute de una vivienda digna y acorde a sus necesidades. La introducción, además, de la ‘necesidad de la vivienda’ como un derecho constitucional supone ir un poco más allá, supone no sólo garantizar el espacio físico para el alojamiento, sino enlazarlo con el resto de dimensiones sociales. Tal y como señala González Ordovás, *“Sin el disfrute de una vivienda no se concibe ni la protección a la familia y a la infancia (art.39), ni la calidad de vida (art.45), ni el bienestar de disminuidos físicos (art.49) o de personas de la tercera edad”*¹⁴⁰ (art.50)” (González Ordovás, 2000:262)¹⁴¹.

¹³⁹ “Datos Históricos y otros estudios”, *Información Estadística sobre Vivienda y actuaciones urbanas* del Ministerio de Fomento.

¹⁴⁰ Ni la protección, ni el bienestar, ni la calidad de vida (habría que añadir) de los jóvenes.

¹⁴¹ Para algunos autores como Prieto Sanchís, no obstante si nos ceñimos a la formulación del artículo 47 en la constitución, ésta es bastante ambigua “como para que casi cualquier política pueda justificarse, pero también para que casi ninguna pueda reputarse como obligatoria” (Prieto Sanchís, 1995:43).

Darle esta nueva dimensión a la cuestión habitacional no es baladí en, primer lugar, debido al gran número de trabajadores del sector de la construcción que se encuentran en ese momento en paro, no menos de 400.000 según el profesor Ramón Tamames (Tamames, 1980). Por otra parte, no encontramos en un contexto de fuerte subidas del precio de la vivienda, debido a la repercusión que tiene el suelo en el precio final de la misma. En esta coyuntura aparecerán importantes movimientos ciudadanos y vecinales reivindicativos para con la vivienda¹⁴².

Ya en los años ochenta, los planes plurianuales de vivienda (Plan Trienal 1981-1983 del gobierno de la UCD y el Plan Cuatrienal 1984-1987¹⁴³, del primer gobierno socialista), van a ser los principales instrumentos de impulso del sector de la construcción y de lucha contra el paro: *“(...) El Plan Trienal, que sin duda en muchos aspectos fue continuado por el Plan Cuatrienal (...), se plantea como una estrategia económica tendente a la recuperación del sector de la construcción, que trata de frenar el impacto de las tendencias económicas (...) del momento. A partir de esta premisa, resulta más sencillo comprender la importancia dada al establecimiento de un objetivo cuantitativo (...) que se fijó para el periodo 1981-1983 en 571.000 viviendas de protección oficial promovidas por la iniciativa privada (481.000) y por la pública (90.000)”* (Cortés, 1995:280).

Para Luís cortés Alcalá, al menos desde un punto de vista cuantitativo, con estos Planes se logra construir casi la totalidad de viviendas previstas (Cortés, 1995). Pero si atendemos bien a las cifras, no es descabellado pensar que la acción pública en materia de vivienda se limita al fomento de las actuaciones privadas, a través de la introducción de distintos regímenes de protección, entre los que destaca la VPO (Delgado Jiménez, 2010). Esto es, no se plantea la creación de un parque de vivienda social, sino que se pasa directamente a la construcción y venta directa de las viviendas protegidas.¹⁴⁴

El comienzo de la década de los ochenta, a su vez, es momento de importantes cambios institucionales. En el artículo 148.1.3 de la Constitución española ya se disponía que las Comunidades Autónomas asumieran competencias en vivienda y urbanismo. Y es

¹⁴² Para Luís Cortés Alcalá, uno de los movimientos reivindicativos más importantes en la década de los ochenta del pasado siglo XX en España fue aquel que planteó la llamada ‘Orden Comunicada’ *“(...) en la que se pone en marcha (...) un enorme proceso de remodelación de los barrios de chabolas y de las viviendas públicas en estado de ruina, que constituían las zonas más deprimidas de la ciudad de Madrid”* (Cortés, 1995:279)

¹⁴³ Con el Plan Cuatrienal se intenta corregir las disfunciones del modelo residencial español, que para Luís Cortés Alcalá son cuatro tipo: disfunciones físicas; disfunciones territoriales; disfunciones sociales y, por último, disfunciones institucionales (Cortés, 1995).

¹⁴⁴ Par algunos autores, desde finales de la década de los setenta este ha sido el papel de la VPO en nuestro país: *“En periodos alcistas del ciclo inmobiliario la construcción de vivienda protegida ha sido testimonial, mientras que en periodos de declive tiende a amentar. Sin embargo, en ningún momento, el volumen total de vivienda protegida ha podido conformar un mercado paralelo de acceso a la vivienda en propiedad, menos aún en alquiler”*. (Delgado Jiménez, 2010:1) Para otros la VPO ha tenido un carácter contra-cíclico en el sentido de que es “en los momentos de más necesidad de la población cuando menos VPO se han iniciado (Pareja y Sánchez, 2012:15)

precisamente en el marco del programa de viviendas de protección oficial 1981-1983 (del Plan Trienal) y en el del Plan Cuatrienal, donde se plasmará la nueva organización administrativa y las transferencias de funciones (y medios) a las Comunidades Autónomas en materia de vivienda (Calle, 1988).¹⁴⁵ Existía un consenso generalizado acerca de la disfunción territorial de la estructura residencial española (Tinaut, Guillén y San Pedro, 1988; Cortés, 1995) como consecuencia del carácter centralista de la actuación pública seguida hasta entonces, de ahí la necesidad de culminar el proceso de transferencias de funciones a las Comunidades Autónomas y llegar de esta manera a un modelo de gestión consistente en la colaboración entre las distintas administraciones autonómicas y la administración central. El Estado se encargará de asignar los recursos para las actuaciones públicas y las distintas Comunidades Autónomas gestionarán los recursos asignados, esto es, estas últimas pasan a disponer de la mayor parte de los recursos económicos que se destinan a la promoción pública de vivienda¹⁴⁶.

Además de este reparto de papeles, la década de los ochenta va a presenciar la desaparición de viejas entidades públicas, como el Instituto Nacional de Vivienda, y la aparición de otras acordes a la nueva realidad administrativo-territorial. De esta manera el SEPES (Sociedad Estatal para la Preparación y Equipamiento de Suelo) coexistirá con empresas públicas y patronatos creados por la Comunidades Autónomas y por los Ayuntamientos que se encargarán de la gestión del suelo para uso residencial. La fundación Foessa a través de sus informes así lo expresaba: *“(...) ha surgido toda una nueva generación de promotores públicos de vivienda de ámbito local, provincial o autonómico bajo la forma jurídica de institutos, patronatos o empresas de capital público, encuadrado en la Asociación Española de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo (AVS), miembro a su vez de CECODHAS (Comité Europeo de Coordinación de la Vivienda Social)”* (Fundación Foessa, 1995:385).

¹⁴⁵ En relación a las transferencias en vivienda, la autora Diana Durán señala: *“aunque el año 1984 fue el más frecuente para casi todas las Comunidades Autónomas, en cinco de ellas se realizaron en años diferentes. A saber: Andalucía: 1983; Cataluña: 1981, 1982 y 1985; Galicia: 1985; Navarra: 1985; País Vasco: 1981 y 1987”* (Durán, 1988: 15).

¹⁴⁶ No obstante, con el Estatuto de las Autonomías y la transferencia de funciones, la política de vivienda en nuestro país se va a complejizar, surgiendo conflictos que condicionarán las relaciones entre las diferentes administraciones (Leal Maldonado, 1992). En este sentido, González Ordovás afirma: *“La política de vivienda, de suyo compleja por la multiplicidad y heterogeneidad de factores en juego, se complicó más con la organización del Estado en Comunidades Autónomas. A la difícil delimitación de funciones se añadía su atribución a unos u otros órganos, incluso a ambos a la vez en el caso de las responsabilidades compartidas”* (González Ordovás, 2000:265). Sea como fuere, y sin meternos en este debate acerca del Estado de las Autonomías, las características de la política de vivienda de cada Comunidad Autónoma, va a depender de cómo cada gobierno autonómico gestiona las dotaciones económicas asignadas para vivienda, de los planes propios que se elaboran y de las medidas y actuaciones que cada región diseña para así satisfacer las necesidades residenciales de su población. Desde la aprobación de los estatutos de autonomía (y el consiguiente traspaso de competencias) hasta la actualidad, las políticas de vivienda de cada Comunidad Autónoma se han ido distanciando cada vez más y diferenciándose entre sí, lo que obliga a rechazar la idea de un modelo único de política de vivienda para España que no permite singularidades o especificidades interregionales.

Todos estos cambios en la organización del territorio y los planes plurianuales ya mencionados, no conseguirán evitar la caída de la vivienda de promoción pública, que va perdiendo cada vez más peso en la estructura inmobiliaria española. En cambio, la progresiva liberalización de la vivienda y las tendencias especulativas acabarán imponiéndose (Paniagua, 1989 y 1995). Este cambio de tendencia hacia la liberalización y el mayor control y reducción del gasto público se acelerará en el quinquenio 1985-1990 (Gonzalez Ordovás, 2000), y buen ejemplo de ello es la desaparición de la vivienda de promoción pública directa (VPP). En el marco del Plan Cuatrienal, mientras que las viviendas de promoción pública y las viviendas de protección oficial (VPO) disminuyen, el número de viviendas libres que se iniciaron superaron todas las previsiones que se realizaron. En este sentido, el Plan fracasa al incumplir los objetivos sociales que trataban de satisfacer necesidades residenciales de ciertos grupos sociales. Tal y como señala Cortés Alcalá: *“Se puede afirmar con rotundidad que el objetivo principal del Plan Cuatrienal de cubrir los objetivos globales de la población no fueron conseguidos, y sobre todo, con la disminución de las viviendas de promoción pública, se concentró este incumplimiento en aquellos sectores sociales que tenían las rentas más bajas y por tanto con pocas posibilidades de resolver sus problemas residenciales”* (Cortes, 1995:287).

Con la llegada de Real Decreto 1494/1987 de 4 de diciembre sobre ‘medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda’, y del Real Decreto 224/1989 se da continuidad a los marcos anteriores (Real Decreto 2455/1980 y Real Decreto 2329/1983 que dan lugar a los planes plurianuales) consagrando así la desregulación de la política de vivienda¹⁴⁷. Al ser sustituida la VPP por la VPO en régimen especial¹⁴⁸, además se empeora sustancialmente las

¹⁴⁷ En este contexto, es oportuno hacer referencia al conocido ‘Decreto Boyer’ del año 1985 (Real Decreto 2/1985 de 30 de abril, sobre ‘medidas de política económica’) que suprime el carácter forzoso de la prórroga de los arrendamientos urbanos. A partir de mayo de 1985, momento en el que entra en vigor el Decreto, los propietarios de viviendas y locales podían alquilar sus inmuebles sin la obligación de que los contratos se fueran indefinidamente prorrogando en el tiempo hasta agotar las subrogaciones legales por fallecimiento del inquilino. La prórroga forzosa de los contratos, establecida desde años atrás en las leyes especiales de arrendamientos urbanos, quedaba de este modo suprimida. Supuso una liberalización del mercado de los alquileres al permitir que los contratos de alquiler de una vivienda o un local durasen el tiempo acordado entre arrendador y arrendatario, sin que al finalizar el plazo fuera obligatorio aplicar ninguna prórroga a favor del inquilino, y esto permitía a los propietarios la disponibilidad del inmueble al finalizar el plazo y así poder ponerlo de nuevo en alquiler en el mercado. La finalidad del Decreto, por tanto, era que entrara en el Mercado de alquiler un número adecuado y suficiente de viviendas desocupadas para equilibrar éste moderando los precios, pero en la realidad lo que se produjo más bien fue una creciente especialización de viviendas desocupadas y un aumento ininterrumpido de los precios (González Ordovás, 2000). La aplicación de la medida no ayudó a resolver el problema del escaso alquiler en España: no sólo no se incrementó la oferta de este régimen de tenencia, sino que además continuó decreciendo. El resultado de todo ello es un mercado de alquiler dual, en el que la proporción de vivienda pública en alquiler sobre el total de viviendas en régimen de alquiler es de los más bajos de Europa (Leal Maldonado, 1992).

¹⁴⁸ Con anterioridad a 1988 existen en la estructura residencial española tres tipos o figuras de vivienda: las ya mencionadas Viviendas de Promoción Pública Directa (VPP); Las Viviendas de Protección Oficial (VPO), de promoción privada y las Viviendas Libres, promovidas por lo privado y que no cuentan con ayudas públicas. A partir del 1 de enero de 1988 se amplía los tipos de vivienda, complejizándose la terminología (González Ordovás, 2000): VPO en Régimen Especial, realizadas por promotores públicos y destinadas a personas con ingresos familiares inferiores a 2 veces el SIM. Además los destinatarios de este tipo de vivienda recibían subvenciones personales que se añadían al préstamo subsidiado con un interés del 6% (Cortés, 1995); VPO de Régimen General, sin limitaciones salariales o de ingresos; VPO de Régimen General cualificado para ingresos inferiores a 2,5 veces el SIM con ayudas

condiciones de acceso a la vivienda, al menos de una parte importante de la población (aquella con ingresos inferiores a 2,5 veces el SMI). El proceso de liberalización y el apoyo fiscal y financiero indiscriminado (González Ordovás, 2000) da lugar a un crecimiento (especialmente a partir de la segunda mitad de la década de los ochenta) inusitado de la construcción de vivienda, lo que se ha denominado el *Boom Inmobiliario*. Pero este aumento, se debe en gran parte a la proliferación de viviendas secundarias que se concentrarán en la costa, es selectivo y desigual ya que habrá familias que contarán con dos viviendas mientras que otros sectores de la población, más modestos, van a ver cómo se incrementan sus dificultades para acceder a una vivienda (Leal Maldonado, 1991).

En la década de 1990 tres instrumentos de intervención estatal, El Plan de Vivienda 1992-1995; la Ley de Suelo 8/1990 y la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU, Ley 29/1994), van a tratar de reorientar y equilibrar la Política de Vivienda. Pero lo cierto es que la Política de Vivienda (entendida como política social) va ir perdiendo importancia a medida que se avanza en este década (Pareja y Sánchez, 2012), concentrándose sólo en aquellos colectivos más desfavorecidos. E incluso para estos grupos, de clase media y baja, la oferta de vivienda de protección destinada a cubrir sus necesidades residenciales va a ser a todas luces insuficiente, quedándose de esta manera expuestos, al igual que otros colectivos como es el de jóvenes, a las reglas del mercado en dónde el alza de los precios de la vivienda será la norma.

El objetivo principal del Plan de Vivienda 1992-1995 va a ser el de *“(...) favorecer el acceso a una vivienda digna a todos aquellos ciudadanos que no puedan hacerlo en las condiciones de mercado”* (Cortés, 1995:292). Para conseguir este objetivo, se sigue una estrategia de mejora del gasto público que se concretará en una serie de actuaciones: *“En primer lugar en la promoción de Viviendas de Protección Oficial, tanto en alquiler como en compra. En segundo lugar, en el apoyo financiero a la compra y urbanización de suelo destinado preferentemente a la vivienda de Protección Oficial. En tercer lugar en la ayuda directa para la compra de viviendas a precio tasado, con el límite de una superficie máxima. En cuarto Lugar, en un conjunto de ayudas para la rehabilitación de viviendas”* (Ídem).

Del total de ayudas que se tenía pensado conceder, tan solo el 10% aproximadamente estaban destinadas al régimen de alquiler, aunque en el Régimen especial el reparto de ayudas es igualitario entre la propiedad y el alquiler.

En curioso observar, no obstante, que hasta el momento, y por supuesto también en este Plan, las ayudas se definen fundamentalmente en función del nivel de ingresos de las personas y las familias. Otros colectivos, como es el de los jóvenes, no serán objeto de ayudas o medidas específicas hasta más adelante. Habrá que esperar hasta comienzos del siglo XXI para que la

directas a las personas (subvenciones y subsidios de intereses); Viviendas de Protección Oficial de Régimen Mixto y Viviendas Libres.

política de vivienda entienda a la 'juventud' como un grupo específico que requiere un trato personalizado y específico en materia de vivienda y así atender a sus necesidades residenciales.

El fuerte incremento del precio del suelo, y su fuerte repercusión en los precios finales de la vivienda, era la situación que caracterizaba el comienzo de la década de los 90 del pasado siglo XX, por ello el propósito de la Ley 8/1990 era el de acabar con este encarecimiento del suelo y, finalmente, con el de la vivienda, atajando los procesos de especulación que se venían produciendo de manera sistemática en el territorio español. Sin embargo, no se consiguieron los objetivos que se planteaban ya que se exigía del propietario del suelo una gran capacidad para endeudarse, lo que acaba motivando la concentración de suelo en pocas manos (González Ordovás, 2000).

En relación a los alquileres, la Ley 29/1994 de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos sustituye a la anterior Ley de 1964, hasta esos momentos vigente. Se podría decir que la nueva Ley se sitúa en un término medio entre la ley del año 64 (gracias a la cual el arrendatario permanece en el inmueble de manera indefinida valiéndose de prórrogas forzosa) y la excesiva liberalización provocada por el Decreto Boyer. Sin entrar en las principales líneas de regulación de la ley del 94 a efectos del alquiler de viviendas, bastará decir que los efectos de dicha ley sobre el mercado del alquiler no fueron los esperados. Al contrario, el continuo apoyo e impulso a la propiedad (mediante ayudas fiscales) en detrimento del alquiler; la inexistencia de penalizaciones a los propietarios de pisos que los mantienen vacíos sin ningún uso y la baja penalización hacia las viviendas secundarias, hacen que el mermado mercado de alquiler en España quede relegado o bien, a aquellos personas que dada su profesión necesitan moverse por el territorio y, principalmente, para aquellos individuos y familias sin los recursos suficientes para comprar una casa (Cortés y Paniagua, 1997).

A partir de 1998 asistimos al comienzo de una nueva etapa, que durará al menos hasta el 2007, que se caracterizará (nuevamente) por el impulso que se dará a la economía española a través del sector de la construcción. El 'boom' inmobiliario no es algo nuevo y exclusivo de esta etapa, de hecho como se ha visto, a mediados de la década de los ochenta se produce uno. Si se establece el año de 1998 como el inicio de otra fase en la política de vivienda es precisamente porque irrumpe la nueva Ley de suelo 6/1998. Todo lo acontecido en materia de vivienda (como el encarecimiento del valor del suelo y el incremento espectacular del precio de la vivienda) no puede entenderse sin esta Ley, gracias a la cual, se eliminará la desgravación por el alquiler de la vivienda en el Impuesto sobre la Renta, manteniéndose la desgravación por la compra, optando, de esta manera, por la estrangulación (aún más si cabe) de las formas de acceso a la vivienda. Hasta ese momento, es la ley de suelo más 'agresiva' (del 'todo vale'),

ya que sorprendentemente será necesario, entre otras particularidades, justificar la decisión de clasificar un suelo como '*no urbanizable*'. Pero veámosla más detenidamente.

4.3.2.2. Etapa Democrática II (1998-2007): último 'boom' inmobiliario e incremento desorbitado de los precios.

La *Ley de Suelo 6/1998 sobre régimen de suelo y valoraciones*, promovida por el gobierno de Aznar, fue aprobada el 13 de abril de ese mismo año y estará vigente hasta el 1 de julio de 2007. La principal novedad de esta ley respecto a las anteriores reside en cómo se definen las clases de suelo (BOE número.89 de 14 de abril de 1998):

1. **Suelo urbano:** Será el suelo ya transformado por contar, como mínimo, con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica o por estar consolidados por la edificación en la forma y con las características que establezca la legislación urbanística, o los terrenos que en ejecución del planeamiento hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo.
2. **Suelo no urbanizable:** Serán aquellos terrenos que deban incluirse en esta clase por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con los planes de ordenación territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público, o aquellos terrenos que el planeamiento general considere necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales, así como aquellos otros que considere inadecuados para un desarrollo urbano.
3. **Suelo urbanizable:** Será todo el que no tenga ninguna de las dos condiciones anteriores será urbanizable, y podrá ser objeto de transformación.

En esta legislación era necesario justificar la decisión de clasificar un suelo como ***no urbanizable***, en contraposición con leyes anteriores en las que se estudiaba cual debía ser ***urbanizable***, o dicho de otra manera, cómo debía crecer la ciudad. El razonamiento que presumiblemente inspiró a esta ley pretendía que al poner en el mercado una gran cantidad de suelo que pudiera desarrollarse, el precio de éste bajaría.

Pero las disposiciones normativas de la Ley de Suelo 6/98 produjeron resultados tan de sobra conocidos en un ciclo o etapa de fuerte crecimiento económico, como fue la segunda mitad de la década de los 90 del pasado siglo XX y primera mitad de la década de los 2000. Por un parte, tiene lugar un incremento (de manera global y agregada para el conjunto de España) cercano

al 150% del precio de la vivienda desde 1997 hasta 2007¹⁴⁹. Teniendo en cuenta que el Índice de Precios al Consumo (IPC) para esos mismos años aumentó entorno al 28% (Índice de Precios de Consumo, INE), se aprecia claramente el aumento especulativo que supuso el precio de la vivienda en dicho periodo.

Por otra parte, ¿qué sucedió con el precio del suelo? Según la teoría clásica (Adam Smith, 1776 y David Ricardo, 1817) al ser el suelo un producto derivado del mercado de la vivienda, es de suponer a priori que el comportamiento de los precios fuera similar en ambos casos. Pero como ya se ha mostrado, la realidad se ha alejado bastante de esto, ya el que el aumento protagonizado por el precio del suelo supone más de veinte veces el incremento experimentado por el IPC y tres veces y media más que el de la vivienda, quedando en entredicho de esta manera la teoría clásica de valoración del suelo.

El espectacular crecimiento de los precios, tanto del suelo como de la vivienda, desde finales de la década de 1990 va a establecer un nuevo contexto en el que se desarrollará la Política de Vivienda (Pareja y Sánchez, 2012). Por ello, son dos Planes Estatales, 2002-2005 y 2005-2008, los que van a tratar de *“que todos los ciudadanos tengan acceso a una vivienda asequible, adecuada, de calidad y sostenible”*¹⁵⁰, apoyando la financiación de la vivienda protegida y orientando la actuación hacia sectores de demanda más desfavorecidos. Pero como veremos más adelante, lo que se plantea en dichos Planes distará mucho de la realidad y de los datos, ya que la construcción de vivienda protegida (y la financiación hacia este tipo de vivienda) irá en retroceso, mientras que las condiciones de acceso¹⁵¹ a la vivienda de determinados colectivos, como pueden ser las familias de renta baja, núcleos monoparentales, jóvenes o inmigrantes, empeoran sustancialmente (Leal, 2010).

El 11 de enero de 2002 (Real Decreto 1/2002) se aprueba el Plan Estatal 2002-2005 *sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo*, que tratará de concentrar las ayudas a las personas con menos ingresos, jóvenes y familias numerosas. Tal y como aparece recogido en el BOE de 12 de enero de 2002, tendrá como objetivos: 1) apoyar, como prioridad, a las personas con menos renta, así como a los colectivos más desfavorecidos en la adquisición de una vivienda; 2) impulsar las viviendas en régimen de alquiler como medida que posibilite una mayor la movilidad laboral; 3) facilitar el acceso a la vivienda a la población joven y 4) mejorar las condiciones de acceso a las viviendas para las familias que tienen a su cargo personas mayores y dependientes.

¹⁴⁹ Ver Estadísticas de Vivienda del actual Mº de Fomento www.fomento.gob.es

¹⁵⁰ Presentación de los Planes estatales por el antiguo Ministerio de Vivienda, en www.fomento.gob.es

¹⁵¹ Es precisamente a finales de los años noventa y principios de los 2000 cuando el esfuerzo de acceso a la vivienda (medido en términos de % de ingresos que una persona o un hogar debe destinar al pago de la vivienda, ya sea en propiedad o en alquiler) aumenta considerablemente.

Pueden acceder a las viviendas protegidas aquellas familias con ingresos menores de 5,5 veces el SMI, y las diferentes CC.AA pueden incrementar estos límites hasta un 25% adicional en función del precio de la vivienda en su territorio. Se intensifican, no obstante, las ayudas a las unidades familiares de menores ingresos creando para ello un tramo especial para aquellas que no superan 1,5 veces el SMI. En relación a las ayudas a la entrada, éstas se dirigen a familias con ingresos no superiores a 3,5 veces el SMI e iban acompañadas de una subsidiación de las cuotas de amortización de los préstamos hipotecarios que en teoría llega hasta familias con ingresos no superiores a 4,5 veces el SMI. Además, y como alternativa al sistema de ayuda a la entrada, las familias podrán optar por incrementar la subsidiación a las cuotas de amortización de los préstamos cualificados, renunciando de esta manera a la ayuda directa a la entrada.

En relación con los precios máximos de venta, el Plan prevé que a partir del precio básico, las CC.AA., en función de las peculiaridades de su territorio, puedan aplicar para cada municipio una escala variable. Se pretendía, por tanto, diversificar los precios máximos de las viviendas protegidas adecuándolas a las distintas situaciones territoriales para incentivar su construcción de forma que aumentara su oferta, tanto por parte de los promotores públicos como privados.

Respecto al fomento de la vivienda en alquiler, se buscó incrementar la ayuda a la promoción (hasta un 20% de subvención y 50% de subsidiación durante 5 años y el 40% durante los 15 siguientes) y por otra parte, limitar el alquiler máximo al 4% del precio de la vivienda (BOE de 12 de enero de 2002).

Para llevar a cabo todas estas medidas y cumplir los objetivos, según los Planes estatales del antiguo Ministerio de Vivienda (en www.fomento.gob.es), se estimó que el número de actuaciones financiadas por el Plan sería aproximadamente de 400.000, movilizando un volumen de préstamos de 17.192 millones de euros, lo que supondría un coste estatal en torno a unos 3.380 millones. En el Plan posterior, 2005-2008, el número de actuaciones estimadas ascenderá a un total de 720.000, lo que supone un incremento del 63%. Para cubrir estos objetivos cuantitativos, el coste estatal previsto ascenderá a 6.822 millones de euros.

En un escenario caracterizado, según datos del INE¹⁵², por el incremento de población joven y mayor; aumento de la población inmigrante y de hogares unipersonales, aumentando así la demanda protegida por determinados colectivos, el Plan *2005-2008 para favorecer el acceso a los ciudadanos a la vivienda* (Real Decreto 801/2005, de 1 de julio) hace su aparición con el objetivo de aumentar la construcción de viviendas con protección pública y la rehabilitación protegida. El resultado de todo ello debe ser el contar con un parque suficiente con nuevos

¹⁵² Datos procedentes de los Censos de Población y Viviendas 1991 y 2001 y antiguas proyecciones a partir de 2001.

tipos de vivienda protegida, como la Vivienda de Protección de Precio Tasado¹⁵³ (ver tabla 62). Además, para promover un parque estable de vivienda protegida y evitar la especulación, se extenderá el periodo de calificación de la vivienda protegida durante su vida útil, estimada en 30 años¹⁵⁴.

Tabla 62. Líneas de actuaciones para compra de vivienda protegida, modalidades de vivienda y otras características en el Plan Estatal de vivienda 2005-2008, España.

Actuaciones protegidas	Modalidades de Vivienda	Otras características	Precio máximo de venta/ m2 útil
1. Vivienda de protección de nueva construcción para venta	<i>VPO de régimen especial</i>	Ingresos de los adquirentes: hasta 2,5 veces IPREM	1,40 veces el precio básico a nivel nacional (973,26 €/M.)
	<i>VP de régimen general</i>	Ingresos de los adquirentes: hasta 5,5 veces IPREM	1,60 veces el precio básico a nivel nacional (1112,30 €/M.)
	<i>VP de precio concertado</i>	Ingresos de los adquirentes: hasta 6,5 veces IPREM	1,80 veces el precio básico a nivel nacional (1251,34 €/M.)
2. Vivienda usada	<i>junto a otros tipos de viviendas existentes</i>	Como las viviendas protegidas de nueva construcción de precio general, para venta. Mayor precio que éstas en ámbitos territoriales de precio máximo superior.	
3. Rehabilitación para cesión en venta	<i>viviendas procedentes de la rehabilitación de edificios</i>	Cabe la posibilidad de adquirir estas viviendas con la financiación de las viviendas existentes.	

Fuente: Ministerio de Fomento

El Plan pretendía aportar soluciones específicas para colectivos con diferentes necesidades. Por nivel de renta, y para compra de vivienda¹⁵⁵, se establecen unos ingresos máximos anuales para cada tipo de actuación protegida. Así, podían acceder a una VPO de régimen especial aquellas unidades familiares que no superasen en cualquier caso los 16.443 euros/año (hasta 2,5 veces el IPREM¹⁵⁶); para una VP de régimen general no se debían superar los 36164,6 euros/año (hasta 5,5 veces el IPREM), y para acceder a la VP de precio concertado la unidad familiar pudo contar con unos ingresos no mayores a los 42.751,8 euros/año (hasta 6,5 veces el IPREM).

Pero por circunstancias personales, también tendrán preferencia otros colectivos como:

¹⁵³ Este nuevo tipo de vivienda protegida estará dirigida fundamentalmente al sector de la población con rentas medias. Aun estando por debajo del precio de la vivienda libre, no será accesible para rentas más modestas.

¹⁵⁴ También se querrá luchar contra el fraude mediante mecanismos como los registros de demandantes de vivienda y así, en teoría, eliminar los sobrepuestos y el fraude en la transmisión de la vivienda.

¹⁵⁵ Se establecen, además, ayudas a la entrada.

¹⁵⁶ Es en este Plan cuando el Salario Mínimo Interprofesional (SMI) es sustituido por el Indicador Público de Rentas de Efectos Múltiples (IPREM) como referencia para determinar los ingresos.

- Compradores que acceden por primera vez a la propiedad.
- Jóvenes.
- Personas con discapacidad.
- Personas mayores de 65 años.
- Familias monoparentales y numerosas.
- Víctimas de violencia de género y del terrorismo.
- Otros colectivos en situación o riesgo de exclusión.¹⁵⁷

Aunque como se está viendo, muchos de los esfuerzos se centraban en el régimen de propiedad, el Plan también pretendía dar un impulso a las viviendas en alquiler en sus diversas tipologías.

Tabla 63. Plan Estatal de viviendas 2005-2008. Actuaciones y Objetivos

Actuaciones	2005-2008	% sobre el total
VP de nueva construcción	331.450	46,0%
% para venta	68,3%	31,4%
% para alquiler	31,7%	14,6%
Otras actuaciones para alquiler	59.500	8,3%
Resto de actuaciones	329.000	45,7%
TOTAL	719.950	100%

Fuente: Ministerio de Fomento

Tres van a ser las vías para fomentarlo: En primer lugar, mediante ayudas directas a los inquilinos para el pago del alquiler, de hasta un máximo de 2.880 euros anuales. En segundo lugar, mediante ayudas a aquellos promotores que decidiesen construir vivienda protegida en alquiler y, finalmente, se tratará de impulsar la entrada de la vivienda vacía al mercado del alquiler¹⁵⁸.

¹⁵⁷ No es el objetivo de la presente investigación realizar un estudio pormenorizado de las políticas de vivienda para todos y cada uno de los colectivos que pueden existir según la edad, el género, la nacionalidad o la condición socioeconómica. De todos ellos, y tras hacer un repaso de la historia de la política de vivienda en España de carácter general, interesan las medidas y actuaciones (políticas y económicas) que en materia de vivienda se han dirigido o han tenido como foco al colectivo juvenil. Se parte de la convicción que la naturaleza y características de la Política de Vivienda para Jóvenes no es sino el resultado, el reflejo, de la Política de Vivienda de carácter general que se ha desarrollado en nuestro país, de ahí que se haya considerado necesario estudiar su evolución desde la mitad del pasado siglo XX hasta la actualidad. Ahora, si bien esto es cierto, se intentará evidenciar que existe cierta heterogeneidad interna, y para mostrarla, se analizará la política de vivienda para jóvenes por CCAA.

¹⁵⁸ Para conseguir el objetivo del incremento del parque del alquiler, se darían subvenciones de hasta 6000 euros a los propietarios que pusieran su vivienda vacía en alquiler; se incrementarían las ayudas para adquisición de viviendas existentes para ponerlas en alquiler y la implantación de ayudas destinadas a la rehabilitación de viviendas existentes para su cesión en régimen de arrendamiento de hasta 6000 euros (Ministerio de Fomento).

Pero a pesar de los esfuerzos de la política de vivienda y de los planes por reforzar este tipo de tenencia, las estadísticas muestran, según la Encuesta de Condiciones de Vida (ECV) elaborada por el INE, que al comienzo del plan en 2005, el porcentaje de viviendas principales en alquiler respecto al total era del 10,5 % en el conjunto de España y que ese porcentaje aumenta tímidamente hasta situarse en 2008 (momento de la finalización del Plan estatal) en un 11,5 %. Es más, este pequeño incremento se debe en su totalidad (tal y como se observa en la siguiente tabla) a las viviendas en alquiler del mercado libre, ya que las viviendas con financiación acogidas al plan de vivienda (precio inferior de mercado) descienden casi en un 10%, pasando de representar un 3,4 % en 2005 a un 3,0 % en 2008. Sea como fuere, e independientemente ya del descenso, se trata de cifras muy modestas.

Tabla 64. Evolución del alquiler (precio de mercado y precio inferior al mercado) en España, 2005-2008.

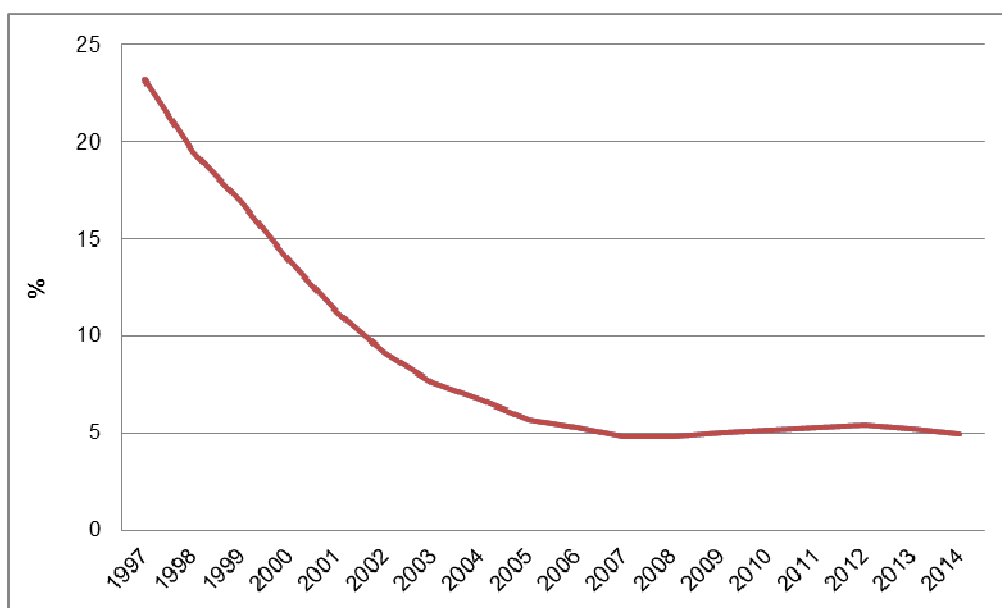
AÑO	Alquiler a precio de mercado	Alquiler inferior al precio de mercado	Total alquiler
2005	7,1	3,4	10,5
2006	7,3	3,1	10,4
2007	7,6	3,1	10,7
2008	8,4	3,0	11,4
2009	8,5	3,0	11,5
incrementos relativos %	19,7	-11,8	9,5

Fuente: elaboración propia a partir de la ECV (INE).

Desde finales de la década de los 90 del pasado siglo XX (y hasta el año 2007), el ritmo de construcción de viviendas aumenta espectacularmente (viviendas iniciadas), un crecimiento que no tiene parangón con épocas pretéritas. Como se tuvo ocasión de ver, el crecimiento está protagonizado por las viviendas libres, quedando las protegidas de esta manera al margen del ‘boom’. Es de reconocer, no obstante, que en el periodo de vigencia de los Planes Estatales 2002-2005 y 2005-2008, la vivienda de protección en España experimenta un ligero aumento. Pero en cualquier caso estamos hablando de un peso de la vivienda protegida respecto al total de viviendas muy pequeño. Para Monserrat Pareja y María Teresa Sánchez *“Las expectativas de beneficios para los promotores inmobiliarios generadas en el mercado libre contribuyen a la casi desaparición de la vivienda protegida en España”* (Pareja y Sánchez, 2012:15).

Es más, a partir de 1997 (en medio de un contexto calificado de ‘boom’ inmobiliario), la financiación acogida a los planes de vivienda disminuye de manera alarmante (gráfico 66), situándose tan solo en un 5% en el año 2014, coincidiendo (y como se ha dicho antes) con el empeoramiento de las condiciones de accesibilidad de un parte importante de la población. Es una situación, por otra parte, que no tiene visos de cambiar en un futuro inmediato dados los fuertes recortes a los que, en esta y otras materias, están siendo sometidas las Administraciones públicas de este país.

Gráfico 66. Evolución de la financiación acogida a planes de vivienda (% sobre el crédito para adquisición de vivienda). España, 1997-2014.



Fuente: Banco de España.

Por tanto, se puede afirmar que en esos años y a pesar de existencia de Planes, la política de vivienda estatal va perdiendo cada vez más importancia (Pareja y Sánchez, 2012), convirtiéndose en supuesta garante de la satisfacción de necesidades residenciales pero en la realidad no más que simple contenedora de buenas intenciones y de objetivos no cumplidos. El afianzamiento de la tendencia al descenso de la vivienda de protección (especialmente la promoción pública directa, y no tanto de las ayudas y financiación a los promotores privados, encargados de un tipo de vivienda de protección destinada a grupos de rentas medias); el aumento de los precios, tanto del suelo como de la vivienda, y la escasez de vivienda en alquiler (tanto privado como social), avalan esta afirmación. Debido a la poca presencia del alquiler, parte importante de la población no tendrá otra opción de acceso que la compra, hipotecándose para ello gracias a condiciones asequibles¹⁵⁹ que a la larga “(...) se ha convertido en una trampa mortal para muchos hogares” (Pareja y Sánchez, 2012:15).

¹⁵⁹ En esta ‘sintonía’ se encuentra la Ley Hipotecaria del año 2007 (Ley 41/2007 de 7 de diciembre), que supone una flexibilización del mercado hipotecario. En la exposición de motivos se afirma que la vivienda es la mayor parte del patrimonio de las familias y por tanto, debe ser considerado como activo: “El mercado hipotecario es uno de los segmentos del sistema financiero con mayor influencia en la estabilidad macroeconómica y financiera. De su funcionamiento depende la financiación de la vivienda, que representa alrededor de dos tercios del valor de la riqueza total de los hogares españoles y condiciona sus decisiones de consumo e inversión” (Preámbulo I, BOE núm. 294, 8 de diciembre de 2007). Con estas medidas la vivienda se convierte en objeto de inversión y, como consecuencia de ello, los precios aumentan a un mayor ritmo que el poder adquisitivo de la población, aumentando con ello el esfuerzo de acceso a la vivienda. Aparece, por tanto, un sector del parque cuyo fin no es el de ser utilizado, sino que se ha transformado en objeto de acumulación. Paralelamente a este proceso, la población más desfavorecida (como jóvenes, familias con menor renta y extranjeros) va quedando al margen.

4.3.2.3. Etapa Democrática III (2007 hasta la actualidad): del ‘boom’ inmobiliario al estallido de la burbuja: ¿Cambio real en las Políticas de Vivienda o simple Política de austeridad?

Desde el estallido de la burbuja inmobiliaria en el año 2007 (y el comienzo de la crisis económica, financiera y social que vive nuestro país)¹⁶⁰, a nivel nacional se empiezan a introducir nuevas medidas que tiene como objetivo el reducir el stock de vivienda nueva sin vender y su reconversión en vivienda protegida (no sólo en venta, también en alquiler).

Uno de los principales síntomas de la denominada ‘burbuja inmobiliaria’ o ‘burbuja especulativa’¹⁶¹ del mercado de la vivienda fue el incremento desorbitado de los precios muy por encima del IPC y de las rentas, incrementos que se explicarían a través de una serie de factores como los beneficios fiscales para adquisición de compra; la especulación; recalificación de suelos, así como el exceso de crédito, etc. Esta burbuja se prolongó hasta finales de 2007 manifestándose principalmente en una elevación sostenida de los precios superior al 10% anual, llegando a incrementos en algunos años cercanos al 30%, según ponen de manifiesto datos elaborados tanto por el INE como por la Sociedad de Tasación. En el año 2008 se produce la explosión de esta burbuja, teniendo como resultado una caída brusca de la demanda (debido en parte al paro, que hace que pocas personas quieran arriesgarse a adquirir una vivienda o cambiar de residencia) y de los precios, que según la Asociación de Promotores y Constructores de España (APCE) comenzó en diciembre de 2007 con caídas del 15 %¹⁶² y aún continuaba en 2011, con caídas en la demanda superiores al 40 %¹⁶³, y en 2012, cuyo primer trimestre registró una de las mayores caídas del precio de la vivienda desde 1976, según El índice de precios de la vivienda elaborado por el INE.

En un contexto el que descienden fuertemente los precios, el esfuerzo de acceso a la vivienda disminuye en términos globales, pero esto en realidad no supone una mejora sustancial de las condiciones de acceso, ya que los requisitos para comprar o alquilar se complican

¹⁶⁰ En agosto de 2007 estalla la burbuja inmobiliaria estadounidense, a raíz de la crisis de las hipotecas suprime o hipotecas basura. Poco tiempo después, en España, el Instituto Nacional de Estadística anuncia una bajada del 27% en la compraventa de viviendas en el primer trimestre de 2008 y un descenso cercano al 25% de la contratación de hipotecas. El periódico *El País* en un artículo de marzo de 2008 y a raíz de estos datos, titulaba “*El INE confirma que el sector inmobiliario está en caída libre*” (sección de Economía de *El País*, 26 de marzo de 2008). Este momento podría pues considerarse perfectamente como el de la explosión de la burbuja inmobiliaria.

¹⁶¹ Los constructores y promotoras privadas, principales beneficiados del alza de los precios, solían negar la existencia de una burbuja especulativa, hablando más bien de ‘boom’ inmobiliario. En cualquier caso, a principios de 2008 la fuerte desaceleración del mercado de la vivienda en España hizo que algunos economistas (no sospechosos de estar en contra del *establishment*) como Alan Greenspan, ex presidente de la Reserva Federal de Estados Unidos, hablara de burbuja especulativa y de su estallido. En una entrevista concedida a *El País* afirmaba: “La burbuja inmobiliaria hace que España sea más vulnerable a la crisis” (*elpais.com*). Además aseguraba que los efectos de la crisis dependerían de las políticas que se aplicasen.

¹⁶² sección de Economía de *ELPAIS.com*, noticia del 22 de mayo de 2008.

¹⁶³ Según El Instituto Nacional de Estadística (INE), en agosto del 2011 el número de hipotecas constituidas sobre viviendas cayó un 41,7 % en comparación con el mismo mes del año anterior.

sustancialmente. A esto se le debe sumar el elevado porcentaje de población que está en paro y que no recibe ningún tipo de prestación social. Ante esta fuerte crisis económica y social, la política de vivienda adquirirá mayor relevancia como uno de los principales elementos para atajar la problemática del difícil acceso a la vivienda en nuestro país (Pareja y Sánchez, 2012). De esta manera, aparecerán medidas innovadoras como es la Renta Básica de Emancipación (2009) o la creación en la gran mayoría de CC.AA. de registros de demandantes de vivienda protegida, no sólo para cuantificar las necesidades de vivienda, sino también para evitar fraudes en la compraventa de este tipo de vivienda. No obstante, surgirán dramas sociales como el los impagos hipotecarios y el aumento de desahucios en aplicación de la ley hipotecaria española (Naredo, 2010; Pareja y Sánchez, 2012).

Pero sin duda, en un momento de fuerte crisis, el cambio se producirá en la gestión del stock residencial existente. La política se encaminará más hacia el aprovechamiento del patrimonio ya edificado, a través de la rehabilitación, y no hacia la construcción de vivienda nueva. Junto a la rehabilitación del stock construido, el otro pilar de los Planes de vivienda de este periodo (2009-2012 y 2013-2016) será la potenciación de la vivienda en alquiler y la necesidad de su impulso desde el ámbito público.

Como ya se ha dicho anteriormente, unos de los problemas más acuciantes en plena crisis inmobiliaria es la gran cantidad de viviendas que no han sido vendidas y que por lo tanto, se mantiene vacías (para el año 2011 y según datos del Censo de Población y Viviendas, en el conjunto nacional representan un 13,7 % del total de viviendas según tipo). Por ello, se va a plantear la conversión de viviendas vacantes (en principio destinadas a la compra) en viviendas disponibles para el alquiler y así dinamizar el exiguo mercado de este tipo de tenencia en España. En medio de este ambiente renovador, el cinco de mayo de 2005, se constituirá la Sociedad Pública del Alquiler (SPA) a iniciativa del ya extinguido Ministerio de Vivienda¹⁶⁴, con el fin de favorecer la creación de un mercado de alquileres más sólido y dinámico, y de esta manera facilitar a los ciudadanos el acceso a una vivienda en alquiler. Por ello la Sociedad se marcará una serie de objetivos concretos¹⁶⁵, de los cuales, la gran mayoría tendrán que ver con la mediación entre propietarios e inquilinos y el ofrecimiento de garantías y derechos ante situaciones de incumplimiento de los contratos (Pareja y Sánchez, 2012):

- Reducir los riesgos reales del mercado y los percibidos por los ciudadanos así como aumentar la transparencia del mercado. La gestión estaría basada en mecanismos

¹⁶⁴ Sin embargo en marzo de 2012, el Consejo de Ministros del momento autorizó su extinción en el seno del Plan de Reestructuración y Racionalización del Sector Público Empresarial y Fundacional Estatal, acordándose en Junta General de 20 de Abril de 2012 la disolución de la Sociedad, que desde entonces se encuentra en proceso de liquidación.

¹⁶⁵ Para más información se puede visitar el portal www.spaviv.es

transparentes y comprensibles para los ciudadanos. Del mismo modo, se pretendía el uso generalizado de la contratación escrita.

- Ampliar la gama de seguros existentes. La Sociedad Pública de Alquiler promoverá la utilización de estos productos para reducir los riesgos a los que se ven expuestos tanto inquilinos como propietarios.
- Mostrar en un único portal WEB toda la información relativa a las características de este mercado: fiscalidad, ayudas existentes para acceder al alquiler, bolsas de viviendas, marco legal y jurídico, ventajas de vivir en régimen de alquiler, enlaces a otros agentes del mercado, etc. Se originaba así una ventanilla única de información sobre alquileres.

Por su parte el Plan Estatal de Viviendas 2009-2012 hará hincapié en la necesidad de aumentar el parque en arrendamiento mediante la obligación de dedicar un 40 % de las nuevas promociones de VPO al alquiler y, como se ha indicado antes, ofrecer la posibilidad de la conversión de la vivienda vacía en viviendas para alquiler.

Tabla 65. Porcentaje de viviendas protegidas destinadas al alquiler. Plan Estatal 2009-2012, España.

Grupo de la actuación protegida	Porcentaje de edificabilidad residencial destinada a vivienda protegida en alquiler
Grupo 1	≥ 40 %
Grupo 2	≥ 20 % < 40 %
Grupo 3	< 20 %

Fuente: Ministerio de Fomento

Aprobado en Consejo de Ministros por Real Decreto el día 12 de diciembre de 2008, el *Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012*¹⁶⁶ constaba de seis ejes básicos y doce programas (BOE núm.309, 24 de diciembre 2008):

1. PROMOCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS.

- Promoción de vivienda protegida para alquiler.
- Promoción de vivienda protegida para venta.
- Promoción de alojamientos para colectivos especialmente vulnerables y otros colectivos específicos.

2. AYUDAS A DEMANDANTES DE VIVIENDA.

¹⁶⁶ Es en este Plan dónde se introduce por primera vez la palabra "rehabilitación" en el título y objeto de un plan estatal, consolidando de esta manera este modelo de actuaciones protegidas en lugar de la construcción de obra nueva, a través actuaciones de rehabilitación o de mejora de la eficiencia energética.

- Ayudas a inquilinos.
- Ayudas a adquirentes de nuevas viviendas protegidas y de viviendas usadas.

3. ÁREAS DE REHABILITACIÓN INTEGRAL Y RENOVACIÓN URBANA.

- Áreas de rehabilitación integral de centros históricos, centros urbanos, barrios degradados y municipios rurales (ARIS).
- Áreas de renovación urbana (ARUS).
- Programa de ayudas para la erradicación del chabolismo.

4. AYUDAS RENOVE A LA REHABILITACIÓN Y EFICIENCIA ENERGÉTICA.

- Ayudas RENOVE a la rehabilitación.
- Ayudas a la eficiencia energética en la promoción de viviendas.

5. AYUDAS PARA ADQUISICIÓN Y URBANIZACIÓN DE SUELO PARA VIVIENDA PROTEGIDA.

- Ayudas para adquisición y urbanización de suelo para vivienda protegida.

6. AYUDAS A INSTRUMENTOS DE INFORMACIÓN Y GESTIÓN DEL PLAN.

- Ayudas a la gestión de los Planes de Vivienda e información al ciudadano.

De manera general, las ayudas financieras del Plan serán de tres tipos: subsidios de préstamos convenidos; ayuda estatal a la entrada y subvenciones. Estas ayudas directas se destinarán de manera preferente a una serie de colectivos definidos según el nivel de renta o ingresos; la edad o la estructura del hogar en cuanto a número de miembros y tipos de convivencia. Tal y como aparece en recogido en el Real Decreto 2066/2008, los beneficiarios con derecho a protección preferente serán, entre otros:

- Unidades familiares con ingresos que no excedan de 1,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM), a efectos del acceso en alquiler a la vivienda, y de 2,5 veces el mismo indicador, para el acceso en propiedad.
- Personas que acceden por primera vez a la vivienda.
- Jóvenes, menores de 35 años.
- Personas mayores de 65 años.
- Familias numerosas y hogares monoparentales con hijos.

Como se puede observar, se pretendía aportar soluciones para colectivos con diferentes necesidades y en diversas situaciones. En función del nivel de ingresos, tanto para la compra de vivienda como para alquiler y alquiler con opción a compra, se establecen una renta

máxima anual para cada tipo de actuación protegida, que como se puede ver en la tabla 66, son tres.

Tabla 66. Diferentes tipos de vivienda protegida e ingresos máximos de los demandantes para acceder a cada uno de ellos. Plan Estatal 2009-2012

Tipos de viviendas protegidas para venta, alquiler o alquiler con derecho a compra	Ingresos anuales familiares máximos de los de los adquirientes e inquilinos (en nº de veces el IPREM)
Régimen especial	2,5 veces IPREM (17.472 euros anuales)
Régimen general	4,5 veces IPREM (31.450 euros anuales)
Régimen concertado	6,5 veces IPREM (45.427 euros anuales)

Fuente: Ministerio de Fomento

De esta forma, pueden acceder a una vivienda protegida de régimen especial aquellas unidades familiares que no superen en cualquier caso los 17.472 euros/año (hasta 2,5 veces el IPREM); para una vivienda de régimen general no se deben superar los 31.450 euros anuales (hasta 4,5 veces el IPREM), y para acceder a la vivienda de protección en régimen concertado, la unidad familiar puede contar con unos ingresos no mayores a los 45.427 euros/año (hasta 6,5 veces el IPREM).

Si recordamos un instante al Plan anterior (2005-2009), estamos ante los mismos regímenes de vivienda protegida, y los ingresos mínimos para poder acceder a cada uno de ellos son también muy similares (salvo el régimen general, ya que en el periodo 2005-2009 la renta anual era de 5,5 veces el IPREM y en el plan 2009-2012 el abanico o número de personas y hogares que pueden optar a este tipo de protección se reduce (4,5 veces, recordemos). Dicho en otras palabras, las unidades familiares en este último periodo que van a poder acceder al régimen general van a ser más modestas. Sea como fuere, el tipo de vivienda destinada a clases medias o mejor posicionadas económicamente, como es el régimen concertado, se sigue manteniendo en los mismos términos.

Esto, tal y como se ha ido observando, es un constante en la evolución de la política de vivienda en nuestro país, es decir, independientemente de que la política haya podido en mayor o menor medida centrar sus esfuerzos (dependiendo de la coyuntura económica y del clima social) en grupos más vulnerables o con cierta desventaja en la estructura social, la presencia de medidas y ayudas específicas a las clases medias ha sido casi invariable.

Volviendo al hilo de lo que se estaba argumentando, las similitudes en este sentido con el Plan 2005-2009 son bastante grandes. La pregunta ahora es, ¿cuál es la nota disonante? ¿en qué se diferencian? Pues precisamente que ahora muchas de las viviendas a las que se le pretende aplicar la protección son usadas y no tanto nueva construcción. Sea como fuere, las viviendas y

alojamientos protegidos¹⁶⁷ van a tener una duración determinada del régimen de protección; límites en cuanto a superficie máxima y mínima y restricciones en lo que se refiere a precios. De esta manera, las viviendas y alojamientos deberán estar sujetos a un régimen de protección pública, que excluya la descalificación voluntaria, incluso en el supuesto de subasta y adjudicación de las viviendas por ejecución judicial del préstamo, de la siguiente duración:

- De carácter permanente mientras permanezca el régimen del suelo, si las viviendas y alojamientos hubieran sido promovidos en suelo destinado por el planeamiento a vivienda protegida, o en suelo dotacional público, y, en todo caso, durante un plazo no inferior a 30 años.
- De 30 años, al menos, si las viviendas y alojamientos hubieran sido promovidos en otros suelos.
- La ayuda para la adquisición protegida de las viviendas usadas conllevará la limitación de sus precios máximos de venta en las sucesivas transmisiones, durante el período que establezcan las CCAA, que no podrá ser inferior a 15 años desde la fecha de adquisición, o a la duración del préstamo convenido, en el caso de que fuera superior.

En cuanto a precios máximos, tomando como referencia el Módulo Básico Estatal (MBE)¹⁶⁸, las CCAA establecerán los precios máximos de venta y de alquiler, para cada uno de los ámbitos territoriales que determinen, sin superar los precios máximos fijados para cada programa en el Real Decreto.

Centrándonos ahora en el alquiler, el Plan estatal cuenta con dos tipos de programas: *Programa de promoción de vivienda protegida para alquiler* y *Programa de ayuda a los inquilinos*. Veamos en consiste cada uno de ellos. Por un lado, en la promoción de vivienda en alquiler, se calificarán como protegidas aquellas viviendas de nueva construcción o procedentes de la rehabilitación y destinadas al arrendamiento, que (según la normativa de las CC.AA) cumplan con las normativas generales y específicas para cada de los regímenes establecidos, que recordemos, eran tres: régimen especial; régimen general y régimen

¹⁶⁷ La figura de alojamiento protegido, que podrá ser promovido por iniciativa pública o privada, estará dirigida a colectivos especialmente vulnerables o para grupos vinculados a la comunidad universitaria, investigadores y científicos (BOE núm.309, 24 de diciembre 2008). Deberán en cualquier caso, formar parte de edificios o conjuntos de edificios destinados en exclusiva a esta finalidad. El número de alojamientos por edificio será determinado por las CCAA. En cuanto a la superficie útil de cada alojamiento será como mínimo de 15 metros cuadrados por persona, con un máximo de 45 metros cuadrados. No obstante, un máximo del 25 por ciento del total de los alojamientos de cada promoción podía tener una superficie útil máxima de 90 metros cuadrados, con el fin de poder alojar a unidades familiares o grupos de personas que requieran una superficie mayor a la determinada con carácter general.

¹⁶⁸ El Módulo Básico Estatal (MBE), establecido por acuerdo del Consejo de Ministros los meses de diciembre de cada año y publicado en el BOE, es la cantidad en euros por metro cuadrado de superficie útil, que sirve como referencia para la determinación de los precios máximos de venta, adjudicación y renta de las viviendas objeto de las ayudas previstas en el Real Decreto 2066/2008, así como de los presupuestos protegidos máximos de las actuaciones de rehabilitación de viviendas y edificios, y en áreas de rehabilitación integral y renovación urbana.

concertado. La duración mínima del alquiler será de 10 o de 25 años, contados desde la calificación definitiva de la vivienda y la renta máxima anual, por metro cuadrado de superficie útil, será el 4,5% ó el 5,5% del precio máximo de referencia de la vivienda protegida en alquiler de que se trate, según si la duración del contrato de arrendamiento es de 25 o 10 años¹⁶⁹, respectivamente.

En cuanto a la financiación de este tipo de vivienda para arrendamiento, se concederán, por una parte, préstamos (con la consiguiente subsidiación de dicho préstamos).

Tabla 67. Subsidios de los préstamos convenidos para vivienda protegida en alquiler. Plan Estatal 2009-2012, España.

	Viviendas de régimen especial		Viviendas de régimen general		Viviendas de régimen concertado	
Duración máxima de la subsidiación	10 años	25 años	10 años	25 años	10 años	25 años
Cuantía de la subsidiación (euros/año/10.000 de préstamo)	350 euros		250 euros		100 euros	

Fuente: Ministerio de Fomento

El plazo de amortización de los préstamos será como mínimo de 10 ó 25 años y el periodo de carencia en el pago de intereses de los préstamos convenidos finalizará en la fecha de la calificación definitiva de la vivienda, y, como máximo, a los cuatro años desde la formalización del préstamo. La subsidiación de los préstamos convenidos destinados a la promoción de viviendas protegidas para arrendamiento a 10 ó 25 años se extenderá a toda la vida del préstamo, incluido el período de carencia, sin exceder de 25 años, y se sujetará a la siguiente escala:

Por otra parte, los promotores de viviendas de régimen especial y general podrán también obtener una subvención con las siguientes cuantías:

Tabla 68. Subvenciones a promotores de vivienda de régimen especial y general. Plan Estatal 2009-2012, España.

	Viviendas de régimen especial		Viviendas de régimen general	
Duración máxima de la subsidiación	10 años	25 años	10 años	25 años
Cuantía general (euros/m2 útil)	250	350	200	250

Fuente: Ministerio de Fomento

¹⁶⁹ Las viviendas protegidas para arrendamiento a 10 años pueden ser objeto de un contrato de arrendamiento con opción de compra, en cuyo caso el inquilino podrá adquirirla a un precio de hasta 1,7 veces el precio máximo de referencia establecido en la calificación provisional. Del precio de venta se deducirá, en concepto de pagos parciales adelantados, al menos el 30 % de la suma de los alquileres satisfechos por el inquilino, en las condiciones que establezcan las Comunidades Autónomas (BOE núm.309, 24 de diciembre 2008).

En relación al *Programa de ayuda a los inquilinos*¹⁷⁰, para poder acceder a las ayudas directas los arrendatarios deben tener unos ingresos familiares que no excedan de 2,5 veces el IPREM. Para tal efecto, se computan los ingresos de todos los titulares del contrato de alquiler. Las ayudas consisten en una subvención cuya cuantía máxima anual será del 40 % de la renta anual que se vaya a satisfacer, y con un límite de 3.200 euros por vivienda, con independencia del número de titulares del contrato de arrendamiento. La duración máxima de esta subvención se establece en 2 años

A pesar de todos estos esfuerzos, no obstante, las medidas llevadas a cabo no conseguirán aumentar el porcentaje de viviendas en régimen de alquiler de forma significativa. De hecho, tal y como se aprecia en la siguiente tabla, el total de viviendas principales en alquiler aumenta pero sólo en tres puntos porcentuales, pasando del 11,5% en 2009 al 14,5% en 2012. Si además diferenciamos el alquiler según tipo, se observa como aquel que tiene un precio inferior al de mercado (esto es, sujeto a protección) decrece desde el 3,0% en 2009 a un 2,5% en 2012, lo que supone un descenso relativo de 16,7%.

Tabla 69. Evolución del alquiler (precio de mercado y precio inferior al mercado) en España, 2009-2012.

Año	Alquiler a precio de mercado	Alquiler inferior al precio de mercado	Total alquiler
2009	8,5	3,0	11,5
2010	9,0	2,8	11,8
2011	9,3	2,8	12,1
2012	12,0	2,5	14,5
incrementos relativos %	41,2	-16,7	26,1

Fuente: elaboración propia a partir de la ECV (INE).

La gran mayoría de los Planes Estatales de Vivienda (y las sucesivas Leyes de Suelo) vistos hasta ahora¹⁷¹ (al menos hasta el Plan anterior, 2009-2012, en el que se produce cierto cambio al menos desde la formulación de la política), tienen elementos y objetivos comunes que se traducen en una serie de medidas e instrumentos concretos: fomentaron la producción de un volumen creciente de viviendas; se basaron en la ocupación de nuevos suelos y en el crecimiento de las ciudades y han apostado, especialmente, por el régimen de tenencia en propiedad como forma esencial de acceso a la vivienda, estableciendo para ello unas bases de

¹⁷⁰ Programa compatible con el alquiler de una vivienda protegida.

¹⁷¹ Ley de suelo de 12 de mayo de 1956; Plan Nacional de Vivienda 1956-1960; Plan Nacional de Vivienda 1961-1976; Plan Trienal 1981-1983 (Real Decreto 2455/1980, de 7 de noviembre); Plan Cuatrienal 1984-1987 (Real Decreto 3280/1983, de 14 de diciembre); Plan Estatal 1992-1995 (Real Decreto 1932/1991, de 20 de diciembre); Ley de Suelo de 1998 (Real Decreto 6/1998, de 13 de abril); Plan Estatal 1998-2001 (Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio); Plan Estatal 2002-2005 (Real Decreto 1/2002, de 11 de enero) y Plan Estatal 2005-2008 (Real Decreto 801/2005, de 1 de julio).

referencia a muy largo plazo, para unos instrumentos de política de vivienda diseñados en contextos económicos, políticos y sociales diferentes a los actuales.

La fuerte crisis económica que sufre España desde fines de 2007 y comienzos de 2008, y que se muestra con especial virulencia en el sector de la vivienda, lleva a la necesidad de replantear las actuaciones y objetivos de las políticas de vivienda. Tras un periodo de tiempo considerable en el que el ritmo de construcción de viviendas era elevadísimo, existe en la actualidad numerosas viviendas acabadas sin vender que se encuentran, por tanto, vacías y sin uso. Esta realidad contrasta con la gran dificultad en la que se encuentran millones de personas para acceder a una vivienda digna, debido en parte a la precariedad laboral y el desempleo. A esto se le suma la falta de crédito a los hogares por parte de las entidades bancarias.

Como se ha visto a lo largo de las últimas páginas, el número de viviendas en alquiler, régimen de tenencia tan adecuado para ciertas etapas del ciclo del hogar (como es aquella que corresponde a los jóvenes); para ciertas formas de convivencia y para ciertos sectores más vulnerables, es por otra parte muy bajo, si se compara con otros países europeos. Esta realidad aconsejaba un cambio para equilibrar las dos formas tradicionales de acceso a la vivienda: la propiedad y el alquiler. Además, tal y como se afirma en el Real Decreto 233/2013, se busca *“un cambio de modelo que busque el equilibrio entre la fuerte expansión promotora de los últimos años y el insuficiente mantenimiento y conservación del parque inmobiliario ya construido, no sólo porque constituye un pilar fundamental para garantizar la calidad de vida y el disfrute de un medio urbano adecuado por parte de todos los ciudadanos, sino porque además, ofrece un amplio marco para la reactivación del sector de la construcción, la generación de empleo y el ahorro y la eficiencia energética, en consonancia con las exigencias derivadas de las directivas europeas en la materia”* (BOE núm. 86, Sec. I. pág. 26623).

Pero todo ello (se matiza a continuación en el mismo texto) en un contexto de *“(...) de estabilización presupuestaria que obliga a rentabilizar al máximo los escasos recursos disponibles”* (BOE núm. 86, Sec. I. pág. 26624).

En este estado de las cosas, surgen el *Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012* (ya visto) y el vigente en la actualidad *Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016*. (Real Decreto 233/2013, de 5 de abril), ambos en la misma sintonía. Veamos a continuación de manera más detallada la consistencia del último Plan Estatal. Estando aún vigente, no es momento ahora de analizar sus resultados e impactos, pero sí su formulación.

El nuevo Plan pretende resolver la problemática actual de acceso a la vivienda en un marco de fuertes recortes presupuestarios. Por este motivo acorta las ayudas a aquellos fines que se consideren prioritarios, tratando de incentivar al sector privado para que éste (dado que la

financiación pública va a ser mucho menor que en otros momentos) reactive el sector de la construcción¹⁷², la generación de empleo y el “ahorro” a través de la rehabilitación, la regeneración y la renovación urbanas, a la vez que se contribuye a la creación de un parque de viviendas en alquiler mayor que el actual¹⁷³. El éxito de Plan (con horizonte temporal de cuatro años) va a depender, tal y como queda recogido en el Real Decreto, de su capacidad para generar actividad y puestos de trabajo, por ello se pretenden complementar las ayudas previstas con otras medidas cuya naturaleza tiene que ver con la política fiscal. Tal y como señalan Monserrat Pareja y María Teresa Sánchez, “(...) las intervenciones anunciadas han sido la introducción de nuevos incentivos fiscales a la compra de vivienda (con efectos retroactivos para el año 2011); el mantenimiento del IVA reducido (4%) para todas las transacciones” (Pareja y Sánchez, 2012:17).

Pese a esto, la nueva normativa destaca su vocación social, orientada a la satisfacción de las necesidades residenciales de todos los ciudadanos, pero en especial, de los grupos sociales más vulnerables o con rentas más bajas. Es curioso observar cómo las diversas ayudas, préstamos y subvenciones y sus cuantías se establecen única y exclusivamente en función del nivel de ingresos, no especificando (a parte de la renta) cuáles son esos grupos sociales más vulnerables. En este sentido, en el Plan de 2013-2016 los jóvenes desaparecen como colectivo específico o preferente. Evidentemente, los jóvenes, al igual que el resto de ciudadanos, van a poder acceder a las diversas ayudas, pero como individuos y no como representantes de un grupo social con necesidades específicas.

Por otra parte, y volviendo al régimen de arrendamiento, las ayudas al alquiler:

- se otorgan en función de la renta.
- se calculan en función de la renta de la unidad de convivencia, no de los individuos. Quedan fuera, por tanto, las situaciones de unidades de convivencia que percibían ayudas, habiendo sido contemplada, únicamente, la renta de quien suscribe el contrato de arrendamiento y no la de toda la unidad de convivencia.
- Limitan la cuantía de los alquileres que se financian, evitando en teoría la subvención de alquileres elevados, que no está justificado que financie el Estado.
- Financian una proporción del alquiler, sin asignar una cuantía fija. De esta manera, se trata de evitar situaciones de generación de rentas adicionales superiores a las del propio alquiler.

¹⁷² Este parece ser el sino de la política de vivienda en España: en momentos de recesión y de crisis económica, se recurre al sector de la construcción como motor de impulso de la economía. Esto sin duda, recuerda a tiempos pretéritos.

¹⁷³ Esta ideas (impulsar el crecimiento y la economía española) se traducirán en iniciativas legislativas, como son la Ley de Medidas de Flexibilización y Fomento del Alquiler de Viviendas y el anteproyecto de Ley de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, que en abril de 2013 estaban en tramitación.

Además, se tratará de implicar a las distintas Administraciones públicas (CC.AA. y Ayuntamiento) en la generación de un parque público de viviendas que pueda servir para ampliar la oferta de alquiler, sumando a las subvenciones de construcción de vivienda, que se establecen expresamente en el Plan, otras contribuciones: *“en particular, la del suelo o edificio a rehabilitar de titularidad pública, en el caso del suelo preferentemente municipal, y las de las ayudas complementarias que debieran aportar las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, ayudas complementarias a las estatales cuya existencia condiciona la viabilidad del programa”* (BOE núm. 86, Sec. I. pág. 26625).

El resto de programas versará sobre la rehabilitación y regeneración y renovación urbana. Con el objetivo de introducir ayudas no sólo para el espacio habitacional de la vivienda, sino ampliar las actuaciones al conjunto de los edificios y al contexto del barrio y finalmente de la ciudad, lo que en teoría *“tiene repercusiones importantes en relación con los potenciales beneficiarios de aquéllas, que dejan de ser los propietarios, individualmente considerados en su condición de propietarios de las viviendas, para ceder ese papel a las comunidades de propietarios, las agrupaciones de comunidades de propietarios y otros agentes de similares características, algo que, sin duda, agilizará la gestión”* (ídem).

Resumiendo, los objetivos del Plan Estatal de vivienda son, tal y como aparecen recogidos en el Real Decreto 233/2013 publicado en el BOE a fecha miércoles 10 de abril de 2013, Sec. I. Pág. 26626 son:

1. *Adaptar el sistema de ayudas a las necesidades sociales actuales y a la escasez de recursos disponibles, concentrándolas en dos ejes (fomento del alquiler y el fomento de la rehabilitación y regeneración y renovación urbanas).*
2. *Contribuir a que los deudores hipotecarios para la adquisición de una vivienda protegida puedan hacer frente a las obligaciones de sus préstamos hipotecarios.*
3. *Reforzar la cooperación y coordinación interadministrativa, así como fomentar la corresponsabilidad en la financiación y en la gestión.*
4. *Mejorar la calidad de la edificación y, en particular, de su eficiencia energética, de su accesibilidad universal, de su adecuación para la recogida de residuos y de su debida conservación.*
5. *Contribuir a la reactivación del sector inmobiliario, desde los dos elementos motores señalados: el fomento del alquiler y el apoyo a la rehabilitación de edificios y a la regeneración urbana.*

Para alcanzar los objetivos propuestos el Plan se estructura en los siguientes programas:

- Programa de subsidiación de préstamos convenidos.
- Programa de ayuda al alquiler de vivienda.
- Programa de fomento del parque público de vivienda de alquiler.
- Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria.
- Programa de fomento de la regeneración y renovación urbanas.
- Programa de apoyo a la implantación del informe de evaluación de los edificios.
- Programa para el fomento de ciudades sostenibles y competitivas.
- Programa de apoyo a la implantación y gestión del Plan.

Efectivamente, los cambios que el Plan pretende introducir son importantes, o al menos pretenden serlo. El clave de todos ellos, sin duda, es la eliminación de cualquier tipo de ayuda pública (promoción o adquisición) para viviendas en venta. Sólo este elemento permite hablar de un Plan novedoso, incluso radical (Tejedor, 2013).

Aun así, no faltan voces críticas al Plan en cuanto a las dinámicas de gestión (Pareja y Sánchez, 2012); alteración y no seguimiento de lo iniciado en normativas anteriores y el bloqueo de transferencias estatales a las Comunidades Autónomas (Tejedor, 2013), lo que supone a la postre entrar en conflicto con las CC.AA. y lo dispuesto en sus respectivos planes.

Para Julio Tejedor, independientemente de los aspectos positivos que plantea el nuevo marco, lo cierto es que se acotan tanto las ayudas, rompiendo así los compromisos que se asumieron con anterioridad. En este sentido, en un escrito aparecido en *El Blog de es.público*. (con fecha 29/04/13) afirma : *Así, tras las modificaciones realizadas en mayo de 2010 por el anterior Gobierno, las restricciones comenzaron con el artículo 35 del Real Decreto-ley 20/2012, de 13 de julio, de medidas para garantizar la estabilidad presupuestaria y de fomento de la competitividad, conforme al cual a partir de su entrada en vigor “quedan suprimidas las ayudas de subsidiación de préstamos contenidas en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012” y “asimismo, no se reconocerán aquellas solicitudes que estén en tramitación y que no hayan sido objeto de concesión por parte de la Comunidad Autónoma”.* (Tejedor, 2013).

Por otra parte, muchas actuaciones que tenían reconocidas subsidios y ayudas para entrada, disponían (en el momento de entrada en vigor de la normativa) de pocos meses para tratar de formalizar los préstamos, de tal forma que en muchos casos esto resultará difícil de llevar a cabo: *promotores en alquiler con ayudas y subsidiación a préstamos reconocidas pueden ver dichas ayudas “suprimidas y sin efectos” pese a los actos firmes de reconocimiento y a la circunstancia de que “a la fecha de entrada en vigor de esta norma se vinieran abonando”;*

ciudadanos que adquirieron su vivienda con la legítima confianza de acceder a subsidiación con dos o tres periodos quinquenales sucesivos verían frustradas sus expectativas a la conclusión del que disfrutasen actualmente. Todo lo que no tenga algún tipo de continuidad en el nuevo plan estatal, por tanto, quedaría sin efecto para liberar la parte sustancial de los casi setecientos millones de euros de dotación para las políticas de vivienda que mantienen los presupuestos estatales (Tejedor, 2013).

Finalmente, y no menos importante, se introduce la posibilidad -en aras, recordemos, “*de estabilización presupuestaria que obliga a rentabilizar al máximo los escasos recursos disponibles* (BOE núm. 86, Sec. I. pág. 26624)- de bloquear las transferencias a aquellas Comunidades Autónomas que no se encuentren al corriente en las justificaciones de pago. Por tanto, puede que “*una gran parte de la nueva financiación no llegue a librarse a las Comunidades Autónomas y, a la postre, que se produzcan bloqueos en lo que quede de las políticas de vivienda por falta de liquidez de éstas*” (Tejedor, 2013).

4.3.3. Las diferencias regionales de la Vivienda de Protección en la actualidad: tipologías de vivienda, características y competencias por CC.AA.

Con anterioridad se hablaba de los mecanismos o formas de intervención pública sobre la vivienda, y en España uno de estos elementos clave es, sin duda, la Vivienda de Protección Oficial, o como en su momento señaló Luis Cortés (1995), la ‘Política de Vivienda de Protección Oficial’. Un tipo de política que se despliega y adquiere verdadero protagonismo a partir del Real Decreto-Ley (del año 1978) 31/78 *sobre Viviendas de Protección Oficial de categoría única*, cuyo objetivo, recordemos, era racionalizar el sistema de categorías y normativas vigentes hasta ese momento, y que supuso la descentralización de la Promoción Pública de Vivienda de Protección Oficial. A esta Ley ‘primigenia’ le siguieron otras, pero casi siempre enmarcadas o fruto de los Planes de Vivienda: Plan Trienal (1981-1983); Plan Cuatrienal (1984-1987); Reales-Decretos 1494/87 y 224/89; los Decretos 1968/91 y 1932/91, contextualizados en el Plan Estatal de Vivienda 1992-1995; y diversas modificaciones en los Planes estatales de la década de los 2000 (2005-2008, 2009-2012 y el último Plan 2013-2016) que han supuesto ciertos cambios (más o menos importantes) en determinados aspectos de la Política de Vivienda de Protección Oficial.

En cualquier caso, estas modificaciones han sido objeto de análisis en otra parte del texto, por tanto, aquí simplemente será necesario recalcar que esta evolución legislativa ha ido modelando la intervención de la Administración pública sobre la cuestión habitacional en aspectos tan esenciales como las subvenciones del Estado y ayudas directas que concede a las personas u hogares; establecimiento de tipologías (como VPO de promoción pública y promoción directa, aparición del Régimen especial y del Régimen concertado); establecimiento

de precios y superficies máximas; los ingresos mínimos y máximos de los hogares para acceder a esta diversa tipología de protección; ayudas para viviendas nuevas y de segunda mano; apoyo a la rehabilitación protegida; etc.

Unas líneas más arriba se hablaba del proceso de descentralización de la promoción de la vivienda de protección que trajo consigo la Ley de año 1978, una descentralización (enmarcada, además, en los Estatutos de Autonomía) que se produjo a favor de las Comunidades Autónomas. Efectivamente, a partir de los primeros años de la década de los ochenta del pasado siglo XX, se trasladaron las competencias en el fomento y construcción de este tipo de viviendas a las Administraciones Autonómicas.

Tabla 70. Diferencia en la evolución del Gasto Público estatal y de las CC.AA en vivienda (en millones de euros), 1998-2014¹⁷⁴.

AÑO	Gasto Público estatal en vivienda (en millones de euros)	% respecto del Total del gasto	Gasto Público CC.AA. en vivienda (en millones de euros)	% respecto del Total del gasto	Gasto público Total en vivienda (Estatal más CC.AA en millones de euros)
1998	684	29,7	1619	70,3	2303
1999	677	28,3	1713	71,7	2390
2000	658	27,6	1724	72,4	2382
2001	661	30,0	1544	70,0	2205
2002	657	26,5	1822	73,5	2479
2003	646	25,6	1873	74,4	2519
2004	662	24,8	2009	75,2	2671
2005	878	27,5	2311	72,5	3189
2006	1059	28,8	2616	71,2	3675
2007	1248	30,5	2847	69,5	4095
2008	1369	30,9	3059	69,1	4428
2009	1616	34,4	3083	65,6	4699
2010	1491	35,4	2723	64,6	4214
2011	1200	37,5	1999	62,5	3199
2012	820	35,2	1508	64,8	2328
2013	790	39,4	1217	60,6	2007
2014	766	38,1	1246	61,9	2012

Fuente: Para datos estatales; *Libros Amarillos* (1998-2014) de los Presupuestos Generales del Estado. Secretaría de Estado de Presupuestos y Gastos. Para datos de las CC.AA; *Presupuestos de las Comunidades Autónomas* en Secretaría General de Coordinación Autonómica y Local, Mº de Hacienda y Administraciones Públicas.

Para entender la naturaleza de la intervención política sobre la vivienda (sea ésta de carácter general o enfocada a colectivos como el de los jóvenes) en nuestro país, será necesario tener presente la transformación y el paso de un modelo centralizado a otro descentralizado que tuvo lugar hace ahora 25 años¹⁷⁵. Aparte de los planes elaborados por la administración

¹⁷⁴ Hasta el ejercicio 2005, según la información de los Presupuestos Generales del Estado y de las Comunidades Autónomas, el gasto destinado a vivienda se denominaba o encuadraba dentro del epígrafe ‘vivienda y urbanismo’. A partir de 2006, tiene lugar un cambio en la denominación: ‘acceso a la vivienda y fomento de la edificación’. Esto evidentemente, tiene que ver con la sucesión de los distintos Gobiernos y los consiguientes cambios en la denominación del Ministerio encargado de los asuntos que tienen que ver con la vivienda.

¹⁷⁵ Cortés Alcalá señala 1984 como el año en el que se produce el traspaso de las competencias (que son exclusivas en materia de vivienda) en la gran mayoría de Comunidades Autónomas. Así lo explica: “*El proceso de transmisión*

central, las Comunidades Autónomas también confeccionarán sus propios planes de vivienda, y fruto de la asunción de competencias en esta materia, el volumen e importancia de la inversión o gasto público autonómico adquirirá cada vez más importancia en relación al coste estatal. Así, y reflejo de esta competencia exclusiva en materia de vivienda, es la diferencia existente entre el gasto público, que de manera directa, corresponde y gestiona el Estado y el que concierne a las Comunidades Autónomas, como se aprecia en la tabla 70. Desde la asunción en el año 1984 de competencias en vivienda por la mayoría de CC.AA., se produce un crecimiento progresivo del porcentaje que representa el gasto público de las autonomías respecto al total del gasto, llegando en algunos años, 2003 y 2004, a suponer el 75 % aproximadamente.

No obstante, a partir del año 2007 la diferencia en el gasto entre Estado y CC.AA. tiende a reducirse y equipararse. De esta manera si en 2007 el gasto de la administración central supone un 30,5 % respecto del total y el de la Administración autonómica casi un 70%, en 2014 las cifras muestran un 38,1 y 61,9 % (respecto del gasto total en vivienda) por parte del Estado y de las CC.AA respectivamente.

Gráfico 67. Evolución del Gasto público estatal y autonómico en vivienda respecto al total del gasto, 1998-2014.



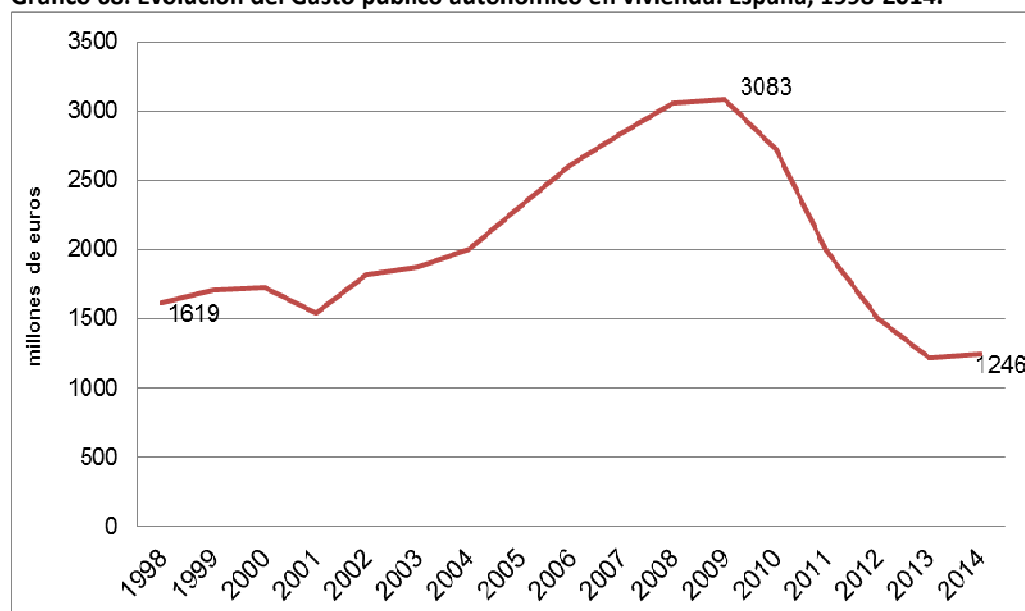
Fuente: Para datos estatales; *Libros Amarillos* (1998-2014) de los Presupuestos Generales del Estado. Secretaría de Estado de Presupuestos y Gastos. Para datos de las CC.AA; *Presupuestos de las Comunidades Autónomas* en Secretaría General de Coordinación Autonómica y Local, Mº de Hacienda y Administraciones Públicas

de competencias de la Administración Central a las Autonomías, en lo relacionado con el patrimonio arquitectónico y el control de calidad de la edificación y vivienda culmina en 1987 (País Vasco); aunque es en el año 1984 cuando se produce la transmisión de estas competencias a la mayoría de las Comunidades Autónomas. Por el contrario la transmisión de las competencias en materia de vivienda rural se produce esencialmente durante 1983, aunque culmina en el año 1985 (Navarra y País Vasco)“(Cortes, 1995:310).

Sea como fuere, el gasto público directo total destinado a vivienda (gasto de estado y de la administración autonómica) disminuye progresivamente desde el año 2006, llegando a representar en el año 2014, tan solo el 0,20 % del total del PIB del país. Unos niveles, que como ya se ha recalcado en otra parte del texto, están muy alejados (por debajo) de cifras de otros países del entorno europeo (Sánchez, 2010).

Teniendo ahora en cuenta, únicamente, el gasto público directo que el conjunto de las Comunidades Autónomas destinan a la vivienda, la partida (en millones de euros), y al igual que sucedía con el total del gasto, disminuye progresivamente desde el año 2009. Si bien es cierto que desde 1998 la partida aumenta considerablemente, de los 1619 millones de euros hasta 3083 millones en 2009, a partir de esta última fecha la cantidad desciende bruscamente hasta situarse en el año 2014 en 1246 millones de euros. Unos niveles que no son sino reflejo de los recortes presupuestarios que se están llevando a cabo.

Gráfico 68. Evolución del Gasto público autonómico en vivienda. España, 1998-2014.



Fuente: *Presupuestos de las Comunidades Autónomas* en Secretaría General de Coordinación Autonómica y Local, Mº de Hacienda y Administraciones Públicas.

El gasto total autonómico en vivienda no se distribuye de manera igualitaria en las diferentes autonomías, existen regiones donde el gasto (medido en millones de euros) en vivienda es mayor (tabla 71). Para el año 2014, este es el caso (y en orden según mayor volumen) de la Comunidad de Madrid, con un gasto que asciende a 343 millones de euros (que supone el 27,5 % del total del gasto autonómico); seguida de Cataluña, que destina 180 millones (14,4 %); Andalucía, con gasto público directo en vivienda de 135 millones (11,2 % respecto del total). Por último, y a cierta distancia, situándose como la cuarta comunidad en España que más gasto público destina a vivienda, se encuentra el País Vasco, que asume el 8,7 % del total del gasto autonómico. Por el contrario, Islas Baleares; Ceuta y Melilla y Cantabria son las regiones

que destinan a vivienda menor gasto (0,6 %; 0,8 % y 1,6 %, respectivamente), en relación al conjunto.

Tabla 71. Gasto público directo en vivienda según CC.AA. España, 2014.

CC.AA	millones de euros	%
Andalucía	139	11,2
Aragón	26	2,1
P. de Asturias	27	2,2
C. Valenciana	39	3,1
Canarias	53	4,3
Cantabria	20	1,6
Castila y León	51	4,1
Castilla-La Mancha	45	3,6
Cataluña	180	14,4
Extremadura	45	3,6
Galicia	50	4,0
Islas Baleares	7	0,6
Comunidad de Madrid	343	27,5
Región de Murcia	43	3,5
Navarra	60	4,8
País Vasco	108	8,7
Ceuta y Melilla	10	0,8
TOTAL CCAA.	1246	100

Fuente: *Presupuestos de las Comunidades Autónomas* en Secretaría General de Coordinación Autonómica y Local, Mº de Hacienda y Administraciones Públicas.

Podría pensarse que esta variabilidad existente de los datos según Comunidad Autónoma, se debe o responde a una cuestión demográfica, esto es, al reparto de la población en las diferentes regiones españolas. De hecho, tres de las Comunidades dónde hay un mayor gasto respecto del total autonómico, Andalucía; Cataluña y la Comunidad de Madrid, son de las más pobladas en España. No obstante, si bien esto es cierto, existen otras autonomías que por volumen de habitantes les correspondería un mayor gasto, como Castilla y León; Comunidad Valenciana o Aragón, pero no es así: el volumen del coste en estas tres regiones es de 51, 39 y 26 millones de euros respectivamente, por debajo de la partida que destinan otros territorios menos poblados, como Navarra, Canarias o Galicia. Aquí el gasto asciende a 60 millones de euros, 53 y 50.

Por tanto, aunque el peso poblacional puede que tenga que ver, la razón de estas diferencias o variación del gasto hay que buscarla, más bien, en la capacidad económica y, sobre todo, en la disposición (no olvidemos la competencia exclusiva que en esta materia existe y que se plasma en la elaboración de planes propios) e importancia que cada administración autonómica concede a la satisfacción de una necesidad social tan importante como es la vivienda. Evidentemente, no sólo el volumen (en millones de euros, que se plasma en la promoción, intensidad y diversidad de las actuaciones) importa. La gestión de esos recursos, como se

conceden las ayudas; a quienes van dirigidas; tipos de instrumentos; etc., es si cambie más importante. En este sentido, ¿cuáles son las características de la vivienda de protección, en cuanto a tipologías, precios máximos, superficie útil, duración de la protección, etc., de cada una de las Comunidades Autónomas españolas? ¿existen diferencias territoriales? La respuesta, evidentemente, es sí. Se partirá de las características y tipos de vivienda de protección estatal, enmarcada ésta en el *Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012*, y a partir de este marco se intentará establecer las disimilitudes según regiones.

Dentro del marco 2009-2012, la gran mayoría de las Comunidades poseen o cuentan con planes propios para promover este tipo de vivienda. Tal y como se puede observar en la siguiente tabla, excepto Cantabria y Ceuta Melilla, el resto de territorios cuentan con un Plan de vivienda específico para promover este tipo de vivienda. No obstante, esto no significa que no existan actuaciones protegidas en aquellas regiones sin marco normativo propio: Cantabria aun no contando con un Plan como tal, posee un régimen de viviendas de protección pública en régimen autonómico.

Tabla 72. Viviendas protegidas promovidas en Planes estatales y Autonómicos. España, 2009-2012

CC.AA	<i>Existencia de Plan propio para promover la vivienda de protección</i>	
	<i>Si</i>	<i>No</i>
Estatual	X	
Andalucía	X	
Aragón	X	
Asturias	X	
Baleares	X	
Canarias	X	
Cantabria		X
Castilla y León	X	
Castilla La Mancha	X	
Cataluña	X	
Extremadura	X	
Galicia	X	
La Rioja	X	
C. de Madrid	X	
C. Valenciana		
Región de Murcia	X	
Navarra	X	
País Vasco	X	
Ceuta y Melilla		X

Fuente: Elaboración propia a partir de Plan Estatal 2009-2012 y Planes Autonómicos, Mº de Fomento.

En cualquier caso, y como se ha dicho antes, la asunción de competencias en materia de vivienda por parte de la autonomías, que se traduce en la elaboración de planes propios que complementan el estatal, dan lugar a cierta variedad y diversidad de tipologías de vivienda protegida (en diferentes situaciones y con diferentes características) en cada una de las regiones. Unas diferencias que son fruto, además, de la capacidad (y voluntad, habría que

añadir), económica y política, que cada comunidad posee para gestionar este tipo de política de vivienda.

A continuación se presentan un conjunto de tablas (tablas 1, 2 y 3 de anexo V), que a modo de consulta, ayuden a establecer ciertas diferencias entre Comunidades Autónomas y la relación que establecen éstas con la legislación estatal. Son tablas, además, que se refieren solo a los planes (estatales y autonómicos) del periodo 2009-2012, por tanto, el análisis de las tipologías y características de las viviendas con protección no se podrá extrapolar a regímenes de legislaciones anteriores ni posteriores. La elección de este periodo para la elaboración de la información que a continuación se presenta es sencilla: se ha preferido este intervalo de años frente al inmediatamente anterior (Plan de Vivienda 2005-2008) por estar más cercano a la fecha actual. De la misma forma, no se ha escogido el periodo 2013-2016, que correspondería escoger por coincidencia temporal con el momento en el que se está desarrollando la presente investigación, debido a que el Plan (Planes) vigente en la actualidad, de momento, no permite la elaboración (por falta de información para algunas CC.AA) de tablas comparativas como las que a continuación se desarrollan.

Pero la elección únicamente de este periodo¹⁷⁶, como digo, no será impedimento para apreciar las variaciones que puedan existir según regiones. La realidad de Vivienda de Protección Oficial es compleja y muy variada en España y esto se refleja en las diferentes tipologías y características. De todas y cada una de las características o aspectos, se han escogido sólo tres que por su relevancia pueden por sí solas reflejar la diversidad a la que se aludía antes. En primer lugar, se incluyen los principales tipos de viviendas protegidas de nueva construcción vigentes según el Plan Estatal (Viviendas de Protección Oficial, VPO) y aquellas tipologías propias de los Planes Autonómicos (clasificadas en las tablas como ‘iniciativas autonómicas propias’: *viviendas protegidas autonómicas; promoción pública directa y auto-construcción*). A su vez, estas viviendas que son de iniciativa autonómica tienen posibilidad de optar a financiación estatal o financiación exclusivamente autonómica). Se analizará, por otra parte y en la medida de lo posible, su destino, que puede ser en venta o en régimen de alquiler y las limitaciones de este tipo de vivienda. Dentro de estas limitaciones, sólo se prestará atención a dos aspectos: la duración de la protección y la posibilidad de descalificación, dejando por tanto fuera del análisis, elementos como el ‘precio unitario de venta’; la ‘superficie protegida’ o el ‘derecho de tanteo o retracto’. El estudio sólo de los tipos de vivienda protegida y, sobre todo, de la duración de la protección y la posibilidad de descalificación de la misma, es suficiente para observar la naturaleza y el sentido que cada Comunidad Autónoma le da a este tipo de vivienda que, en principio, debiera cumplir una función social. La inclusión de todas y cada una

¹⁷⁶ No obstante en el siguiente ‘paso’ del análisis, que se centrará en la política de vivienda y medidas dirigidas a los jóvenes, este periodo temporal se verá ampliado, contando para ello con los intervalos de años 2005-2008 y 2009-2012. En su momento se explicará el porqué de esta elección.

de las limitaciones que existen complejizaría un análisis, que por otra parte, se quiere simplificar lo máximo posible sin renunciar, claro está, a la riqueza de matices.

De esta forma, en la tabla 1 del anexo V, acerca de las 'Tipologías de vivienda protegida', aparecen todas las Comunidades Autónomas en filas y en columnas las tipologías, en primer lugar, estatales: *régimen especial*; *régimen general*; *régimen concertado o de renta media* (que pueden ser destinadas a su vez a la venta y al alquiler) y *alojamientos protegidos* destinados a colectivos específicos o especialmente vulnerables. En segundo lugar, las tipologías propias de las autonomías. Dada la diversidad de estas últimas, se ha tratado de homogeneizar y simplificar en tres tipos o categorías: 'viviendas protegidas autonómicas (de promoción privada)' como *viviendas de precio tasado* o *viviendas garantizadas*; 'viviendas de promoción pública directa (en venta o para arrendamiento)'; finalmente, 'viviendas de autoconstrucción', que aun no estando presente en la gran mayoría de las regiones, algunas de las comunidades sí que cuentan con ellas, de ahí la obligación de incluirlas como otro tipo de iniciativa autonómica.

Aclarados estos aspectos, la primera diferenciación que es preciso hacer entre las Comunidades Autónomas es aquella que hace referencia a la existencia o no de iniciativas o figuras de vivienda protegida autonómicas propias. De manera muy general, en dicha tabla se puede apreciar cierta regla: cuando las CC.AA. autónomas presentan tipologías estatales, o no poseen ninguna tipología autonómica propia, como es el caso de Baleares; Comunidad Valenciana o Galicia, o si poseen son escasas (tan sólo una de las tipologías), como Cantabria; Cataluña; Región de Murcia o La Rioja.

Por el contrario, las CC.AA. que no muestran ningún (o casi ningún) tipo de vivienda estatal, cuentan con la mayoría de tipologías autonómicas que se han elaborado. Este es el caso de comunidades como, Andalucía; Aragón; Madrid y País Vasco¹⁷⁷. Es interesante observar cómo es precisamente en algunas de estas regiones (y recordando lo visto unas páginas más arriba) donde el gasto público directo (en millones de euros) destinado a vivienda es mayor en relación al conjunto autonómico. Otras comunidades autónomas, como Asturias y Castilla y León, se sitúan en un punto intermedio entre estas dos casuísticas, es decir, muestran tipologías estatales y autonómicas en proporciones similares.

Como es sabido, las viviendas de protección pueden ser de dos tipos, de promoción privada, si es una empresa privada; comunidad de propietarios; cooperativa o auto-promotor, quien impulsa, programa y financia su construcción, o de promoción pública, cuando es la propia

¹⁷⁷ Hay que recordar que el País Vasco (también Navarra) asume competencias plenas en lo que respecta a la financiación de las actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo. El resto de comunidades participan de la financiación del Plan estatal, gestionando su aplicación en su región. Este hecho, no obstante, no invalida que cuenten con regímenes propios de ayuda.

Administración la que fomenta y financia su construcción para determinados sectores de población. En las iniciativas o tipologías autonómicas planteadas están representadas ambos tipos de intervención: privada y pública. Así, la tipología denominada ‘viviendas protegidas autonómicas’, también denominadas VPA, son promociones privadas, ya que son fomentadas por empresas y tienen un precio máximo regulado o tasado por la administración autonómica, a través de las cuales se pueden obtener ayudas complementarias tanto estatales como comunitarias para los demandantes o compradores. Como se puede observar en tabla 1 del anexo V, salvo Baleares, Canarias, C. Valenciana y Galicia, el resto de comunidades cuentan con esta tipología.

La figura de autoconstrucción o autopromoción, también se encuadraría dentro de la iniciativa privada, ya que es el promotor quien construye su propia vivienda. Según la normativa autonómica (2009-2012), se considerará promotor para su uso propio, la familia, unidad de convivencia o persona física, que contando con independencia y capacidad económica, promueve la construcción de su vivienda de forma individual o mediante cooperativa¹⁷⁸.

En la actualidad (al menos en el periodo 2009-2012), existe una falta de legislación que regule las ayudas a cargo de los presupuesto autonómicos para este tipo de promoción, por tanto, podría ser objeto de financiación pública en el Plan Estatal de Vivienda siempre y cuando las viviendas y los destinatarios cumplan una serie de requisitos. En cualquier caso, en la normativa estatal el autopromotor pasa a ser considerado como comprador y es en este momento cuando se puede acceder a los subsidios de los préstamos convenidos y ayuda estatal directa que la normativa de vivienda de protección oficial (VPO) establece. Es decir, en el programa del Plan Estatal y en la gran mayoría de Comunidades Autónomas no se recoge la figura como tal de ‘vivienda protegida autopromovida’ ni existen ayudas o medidas específicas dirigidas a este tipo de promoción. Más bien una vez construida la vivienda mediante la autopromoción, puedes acceder a ayudas de carácter general. En el periodo 2009-2012 las únicas Comunidades Autónomas que contaban en sus programas o planes propios con la figura de autopromoción de vivienda protegida son Extremadura y Canarias¹⁷⁹. Las ayudas, de

¹⁷⁸ Aunque es cierto que en los últimos años el número de viviendas construidas en España bajo la figura de ‘cooperativa de vivienda’ ha aumentado, según el Registro de demandantes de vivienda en cooperativa (Confederación de Cooperativas de Viviendas de España), es una realidad o un sistema de promoción poco extendido en nuestro país si se compara con otras experiencias, especialmente latinoamericanas, como Chile. Las cooperativas de vivienda han demostrado ser un sistema eficaz para facilitar el acceso a la vivienda (Díaz García, 2008). Se trata de una agrupación de personas que comparten básicamente la necesidad de vivienda y se unen para acceder a ella mediante la autopromoción en las mejores condiciones posibles de habitabilidad, calidad y precios. En este sentido, lo más característico de las cooperativas es la ausencia de ánimo de lucro mercantil, debido a que su finalidad fundamental es la adquisición de una vivienda a estricto precio de coste, es decir, aquí radicaría la principal ventaja: el coste final de la vivienda.

¹⁷⁹ Según el *Plan de Vivienda, Rehabilitación y Suelo de Extremadura 2009-2012*, para poder solicitar las ayudas a la autopromoción de viviendas es necesario que la vivienda se encuentre dentro de la siguiente tipología: unifamiliar aislada, unifamiliar pareada, unifamiliar entre medianeras o unifamiliar encimada. Además, dicha vivienda debe obtener la calificación de vivienda protegida autopromovida (incompatible con la de vivienda protegida de régimen

manera general, consisten en una subvención por un importe de 15.000 euros para costear los gastos de construcción de la vivienda protegida, y en otra subvención de 6.000 euros destinada a financiar los gastos derivados de trámites administrativos, así como de los honorarios por la redacción del proyecto y de la dirección de la obra. El promotor para uso propio debe reunir, entre otros, los siguientes requisitos:

- Tener unos ingresos familiares ponderados que no superen 3,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM), ni sean iguales o inferiores a una quinceava parte del precio de la vivienda protegida, y del garaje y trastero en su caso.
- Primer acceso a vivienda en propiedad.
- No haber obtenido ayudas autonómicas durante los 10 años anteriores a la solicitud.

Desde la iniciativa pública, como figura autonómica, existe la denominada ‘promoción pública directa’ (tanto para el alquiler como para propiedad). No todas las regiones cuentan con esta tipología, que por otra parte, podría acercarse más al carácter de función social que debiera cumplir la vivienda, ya que según Decreto 3/2004 de *Régimen Jurídico de las Viviendas con protección pública* (vigente hasta el 16 de marzo de 2013), son viviendas cuya promoción, supervisión y aprobación compete a la Administración Autonómica¹⁸⁰, realizándose sobre suelo público. De esta forma, las viviendas así construidas pasan a formar parte de un patrimonio público (destinado, en teoría, a satisfacer las necesidades residenciales) de las distintas autonomías españolas.

Ahora bien, la escasez de viviendas de promoción pública directa en España en general, es una realidad (Paniagua, 2003) y esta problemática se agrava aún más con el hecho de que la gran mayoría están destinadas a la propiedad y no al alquiler (Moya, 2004).

En cuanto a la direccionalidad de la promoción pública directa, está destinada casi exclusivamente a los grupos sociales más desfavorecidos, que dada su escasez de recursos económicos, no pueden acceder a una vivienda en circunstancias normales de mercado. Pero estas viviendas se enmarcan más en una lógica de “(...) *la atención a la marginalidad que en el propósito de reconducir algunas de las contradicciones que se producen en el espacio urbano y que niegan, o hacen insoportablemente costoso, el derecho a la ciudad para capas cada vez más amplias de la población. Hablamos de los amplios segmentos sociales que necesitan*

general o especial y su financiación cualificada estatal) y destinarse a residencia habitual y permanente mientras dure el régimen de protección, no pudiendo contar con más de 90 m2 de superficie útil (120 m2 en el caso de familias numerosas o discapacitados con movilidad reducida permanente, o incluso superior en casos justificados). Por otra parte, el valor del suelo en el que se pretenda construir la vivienda protegida autopromovida no puede exceder del 40% del coste máximo de construcción, para los casos generales, y el coste de construcción, del precio máximo establecido según la zona geográfica donde se ubique para una vivienda protegida de régimen general.

¹⁸⁰ No obstante, la promoción directa de viviendas con protección pública (VPP) pueden llevarse a cabo también mediante empresas pertenecientes al sector público regional o adscritas a la Administración regional.

una vivienda, no pueden acceder ni al mercado libre, ni a la protección oficial y, mucho menos, a la exigua promoción pública". (Moya, 2004:12).

Sea como fuere, la exigua presencia de este tipo de vivienda no se reparte de manera igual en el territorio español, y un reflejo de esto que se acaba de decir podría ser la comprobación de la existencia o no de la tipología o iniciativa autonómica 'promoción pública directa'.

De las diecisiete Comunidades Autónomas (sin contar Ceuta y Melilla, que no cuentan plan propio o medidas sobre vivienda protegida) cerca del 59% (diez CC.AA) poseen vivienda protegida de promoción pública directa, resultando siete regiones (el 41%) las que no la tienen: Baleares, Cantabria, Galicia, La Rioja, C. Valenciana, Región de Murcia y Navarra (aun contando esta última con competencia plena en la financiación de la vivienda protegida).

Estas figuras de las diferentes autonomías pueden optar a financiación o ayudas estatales o contar únicamente con financiación autonómica. En este sentido, se aprecian tipologías (al menos una de ellas) en muchas Comunidades Autónomas que son compatibles con las ayudas estatales, siempre y cuando las viviendas de estos territorios cumplan con una serie de características, especialmente en cuanto a precio y dimensiones se refiere. Este es el caso de Andalucía, Aragón, Asturias, Castilla y León, Castilla La Mancha y Comunidad de Madrid. En estas regiones, salvo excepciones, la superficie máxima protegida de las iniciativas autonómicas (tanto en propiedad como alquiler) es de 90 m², ajustándose de esta manera a lo establecido en el Plan Estatal 2009-2012. En el caso de los 'alojamientos protegidos' para colectivos específicos, estos en cualquier caso no superan la superficie útil máxima de 45 m².

Por el contrario, otras comunidades autónomas no podrán optar a la financiación estatal, debido a que es su propia normativa la que establece las características de las viviendas. Así, el Plan Director de Vivienda del País Vasco establece una mayor variedad de situaciones respecto a la superficie útil máxima protegida: para vivienda protegida en venta y en alquiler, éstas pueden tener un tamaño máximo de 60, 70, 90 y 120 m² según se trate de viviendas de 1, 2, 3 y 4 dormitorios, Para el caso de 'alojamientos dotacionales en alquiler', la superficie útil máxima será de 25 a 60 m².

Otras de las características de las viviendas protegidas o tipologías de protección (estatal y autonómica) que se ha considerado interesante analizar, es aquella que hace referencia a la 'vida' o duración de la calificación de dicha protección (tabla 2 de anexo V). Podría pensarse que si la vivienda protegida cumpliera una verdadera función social alejada de las desigualdades que genera el mercado (y para corregirlas), ésta, dado que está destinada a satisfacer las necesidades residenciales según mandato constitucional y normativo (Real Decreto-Ley 31/78), tuviera una calificación permanente o en su defecto, una duración en años lo suficientemente dilatada que permitiera asegurar el derecho y disfrute de una vivienda

digna para todo ciudadano del territorio español e impidiera la especulación. Pero la realidad no es esta. No lo es, en primer lugar, porque no toda la vivienda de protección oficial (VPO) en España (y como ya se ha visto) es fomentada, construida y gestionada por la administración pública en suelo público, sino que gran parte de ella es de promoción privada, esto es, es una empresa privada quien, tras recibir subvenciones públicas, impulsa, programa y financia su construcción en un suelo que en ocasiones es de titularidad pública pero que en otras muchas no lo es.

En segundo lugar, la realidad apunta a la existencia de tipologías de vivienda de protección, como la ‘concertada’ o la ‘vivienda tasada’ (cuyos destinatarios reales son hogares con un nivel de ingresos medio-alto) que aun teniendo un precio por debajo del valor del mercado, nada tienen que ver con una función social. Como ya se ha visto en el apartado sobre ‘evolución de la política de vivienda de carácter general en España’, la destinatarias (en numerosas ocasiones) reales de la Política de Vivienda de Protección Oficial ha sido clases medias, medias-altas, tanto en fases franquistas como en periodos democráticos. Por tanto, si tenemos en cuenta lo dicho hasta ahora en los últimos párrafos y atendemos, además, al hecho de que en la actualidad existen no pocas viviendas de protección que (perteneciendo a empresas o entes privados) han alcanzado precios bastante elevados, es coherente que la duración de la protección no sea permanente y que finalmente estas viviendas pasen al mercado libre.

La tabla 2 del anexo V nos informa sobre la duración de la protección tanto de las viviendas protegidas estatales como de las tipologías autonómicas. Tal y como se puede apreciar, aquellas Comunidades Autónomas que cuentan con tipologías estatales se rigen por lo establecido en el Plan Estatal: no inferior a 30 años¹⁸¹ desde la fecha de la calificación definitiva, exceptuando Cataluña y País Vasco. En estas regiones, y para una figura estatal como son los ‘alojamientos protegidos’ dirigidos a colectivos específicos, la duración de la protección no es la que marca el Plan Estatal, sino que la protección es de por vida o permanente.

Cuando existen tipologías o iniciativas autonómicas, comienza a observarse ciertas diferencias regionales en la duración de la protección, dado que transcurrido el periodo mínimo previsto desde la concesión de la calificación definitiva, es la Comunidad Autónoma quien establece una serie de requisitos para poder solicitar la descalificación.

Dicho esto, ¿qué diferencias hay en la duración de la protección según territorio o tipología autonómica? Cuando estas iniciativas o figuras existen, la duración de la calificación de la protección, como regla general, es menor en la ‘vivienda protegida autonómica’ (viviendas

¹⁸¹ Aquí, no obstante, es necesario hacer ciertas apreciaciones para una serie de regiones. Para Aragón, Cantabria, Castilla La Mancha y Galicia, cuando se trata de suelos públicos de reserva obligatoria, la duración de la protección es permanente. Para Cataluña y Extremadura en suelos no públicos, 30 años desde descalifi. Para viviendas promovidas en suelo público, el tiempo que dure la calificación de suelo.

tasadas o garantizadas) que en la ‘promoción pública directa’. Esto es lógico si se tiene en cuenta que las primeras son de promoción privada. Aquí la duración de la calificación oscila desde los 10 años (como en Aragón o Castilla La Mancha); no inferior a 15 años (este es el caso de Andalucía, Cantabria, Castilla y León, C. de Madrid y Región de Murcia); hasta los 30 años (Cataluña, Extremadura, la Rioja y Navarra). Mención especial merece (nuevamente) el País Vasco: aun a pesar de la regla observada, en este territorio la ‘vivienda protegida autonómica’ de promoción privada posee una calificación permanente o de por vida.

Como se ha dicho, la duración de la protección es mayor para la tipología ‘promoción pública directa’. Cuando existe esta figura, la duración es, o bien no inferior a 30 años (como en Andalucía, Aragón, Castilla y León y Extremadura); o hasta declaración de ruina (Asturias) o bien permanente (Castilla La Mancha y País Vasco). En este caso, la excepción a la regla la protagoniza la Comunidad de Madrid, en dónde la duración de la protección, por ley, es menor de 15 años.

Finalmente, la posibilidad de desaparición completa de la calificación del carácter protegido también varía según Comunidad Autónoma (tabla 3 de anexo V). La descalificación supone la extinción del Régimen Legal de Protección de las viviendas protegidas, de forma que éstas pasan a ser, a todos los efectos, viviendas libres. A nivel estatal, la descalificación (salvo que sea forzosa como consecuencia de sanción) no se puede producir (según Real Decreto 2066/2008) para ninguna de las tipologías en venta y alquiler (*régimen especial, régimen general, régimen concertado*) ni para los alojamientos protegidos dirigidos a colectivos específicos o especialmente vulnerables.

Cuando las diferentes regiones poseen tipologías estatales, la No descalificación, marcada por la normativa estatal, se cumple en casi todas las comunidades: Andalucía, Asturias (salvo descalifi. forzosa), Baleares, Cantabria, Cataluña, C. de Madrid, C. Valenciana, Región de Murcia, Navarra y País Vasco (ver tabla 3 de anexo V). Sin embargo en Castilla y León, Castilla La Mancha, Galicia y la Rioja, sí existe la descalificación voluntaria para las siguientes casuísticas:

- Si han transcurridos los años que marca la Ley en la duración de la protección y, además, se devuelve el importe de las ayudas percibidas, como es el caso de La Rioja.
- Una vez transcurridos los años de la duración de la protección (a los 30 años en Castilla y León y Castilla La Mancha).
- Tras la devolución de las ayudas, únicamente y sin importar la duración de la protección (tal es el caso de Galicia).

A su vez, si las Comunidades Autónomas cuentan con tipologías propias (al menos una de ellas) la descalificación no estará permitida en algunas ocasiones y sí en otras. De esta forma, las

regiones en las que no existe esta posibilidad son: Andalucía, Asturias (salvo descalifi. forzosa), Canarias, Cantabria, Cataluña, Navarra y País Vasco. Sin embargo en Aragón, Castilla y León, Castilla La Mancha, Extremadura, La Rioja, C. de Madrid, y Región de Murcia, sí se contempla. Ahora bien, para poder solicitar la descalificación de una vivienda protegida, y transcurrido el periodo mínimo previsto desde la concesión de la calificación definitiva (que varía según Comunidad Autónoma) se deben cumplir, de manera general, una serie de requisitos. En la gran mayoría de estas regiones se podrá obtener la descalificación (siempre y cuando haya transcurrido el tiempo mínimo legal) si no se han obtenido ayudas financieras al amparo del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación aprobado en el Real Decreto 2066/2008 o, si se ha obtenido un préstamo cualificado al amparo de planes de vivienda anteriores (Plan Estatal de Vivienda 2005-2008 aprobado en el Real Decreto 801/2005m de 1 de julio), es necesario que se haya amortizado. Además, el solicitante de la descalificación voluntaria deberá devolver las ayudas económicas directas y las bonificaciones tributarias en el caso de haberlas recibido, tal y como sucede en Aragón, La Rioja y la Comunidad de Madrid.

Tratar de resumir o simplificar lo dicho hasta ahora, sobre características de la vivienda protegida en la actualidad en España, no es tarea sencilla si se tiene en cuenta que lo que se ha perseguido es un intento de clasificación de algunos de los componentes o elementos de esta clase de vivienda y analizar la variación de estos elementos según Comunidad Autónoma. Esta comparativa según regiones tiene sentido en modelo descentralizado en dónde la competencia en materia de vivienda compete a las administraciones autonómicas (también a los ayuntamientos), en dónde la Política de Vivienda de Protección Oficial (tras la Ley 31/78) y especialmente el coste que supone ésta, tiene un mayor peso e importancia en las CC.AA que en el conjunto del Estado, a pesar de que la diferencia en el gasto público directo dedicado a vivienda a partir de 2009 entre ambas Administraciones tienda a reducirse. Las diferencias territoriales en la tipología y características de protección son evidentes: diversidad de tipos, precio máximo, superficie útil máxima protegida, duración de la protección, posibilidad de descalificación, derecho de tanteo y retracto, etc., De todas ellas, y a fin de evitar complejizar en exceso el análisis, se ha procedido a la comparación (dentro del marco del Plan Estatal 2009-2012) de tres aspectos: diversidad de tipos, duración de la protección y posibilidad o no de descalificación. Aun siendo conscientes de que esto supone, en cierta medida, simplificar la realidad, estas características por si solas pueden dar cuenta de la naturaleza de la vivienda de protección y de la diversidad de situaciones existente en España según Comunidad Autónoma.

Las tablas presentadas al respecto pueden resultar un tanto confusas debido a la gran información que contienen, no en vano son tablas que presentan rasgos de ‘calificación de protección’ para todas y cada una de las autonomías españolas (con excepción de Ceuta y Melilla). Por ello, a modo de resumen y tratando de clarificar los datos presentados, a

continuación se muestran unas tablas finales que tratan de recopilar, simplificar y, finalmente, mejorar la tipología por CC.AA de las características de la vivienda de protección vistas. Este esfuerzo de clarificación y simplificación de las tipologías es clave, dado que servirá de base (junto a otros elementos) para seleccionar los casos o Comunidades Autónomas en dónde se llevará a cabo el análisis de la Política de Vivienda dirigida a jóvenes.

En este intento de clasificación, en primer lugar, debemos atender a las diferentes figuras estatales y autonómicas existentes dentro de los Planes (estatales y autonómicos) del periodo 2009-2012, y a la relación entre unas y otras. Fruto de esta relación (tabla nº 73), se ha elaborado una clasificación con seis tipologías primarias (que más adelante se verá reducida a tres):

- 1) Regiones que **no poseen** ninguna iniciativa o figura autonómica, pero sí estatales: Baleares, C. Valenciana y Galicia.
- 2) Aquellas que poseen tipos estatales y tan sólo **una figura autonómica**: Cantabria, Cataluña, Región de Murcia, La Rioja y Navarra.
- 3) Las que cuentan con alguna clase estatal y **dos o más tipos regionales**: Andalucía, Aragón y Canarias.
- 4) **Dos o más figuras** autonómicas pero **ninguna estatal**: C. de Madrid y País Vasco.
- 5) **Todas** las figuras estatales y **todas** las autonómicas: Castilla la Mancha y Extremadura.
- 6) **Reparto equitativo** (mismo peso) de tipos estatales y autonómicos: Asturias y Castilla y León.

Tabla 73. Clasificación de las CC.AA en seis tipologías según número figuras de viviendas protegidas estatales y autonómicas. Plan Estatal y Autonómicos. España, 2009-2012.

Tipologías de vivienda con protección	absolutos	%
ninguna autonómica pero si estatales	3	17,6
estatales y tan sólo una autonómica	5	29,4
alguna estatal y dos o más figuras autonómicas	3	17,6
ninguna estatal y dos o más figuras autonómicas	2	11,8
Todas las figuras estatales y todas las autonómicas	2	11,8
mismo peso figuras estatales y autonómicas	2	11,8
TOTAL	17	100

Fuente: Elaboración propia a partir de Plan Estatal 2009-2012 y Planes Autonómicos, Mº de Fomento y Sociedad de Tasación, S.A.

Ahora bien, si atendiéramos única y exclusivamente a las iniciativas autonómicas, en número de tipologías se reduciría a tres, concentrándose la mayoría de las CC.AA en el tercer tipo (52,9 %):

- 1) Aquellas regiones que **no poseen** ninguna iniciativa o figura autonómica: Baleares, C. Valenciana y Galicia.
- 2) Las que cuentan tan sólo con **una figura autonómica**: Cantabria, Cataluña, Región de Murcia, La Rioja y Navarra.
- 3) **Dos o más iniciativas** de protección autonómicas: Andalucía, Aragón, Asturias, Canarias, Castilla y León, Castilla La Mancha, Extremadura, Comunidad de Madrid y País Vasco

Tabla 74. Clasificación de las CC.AA en tres tipologías según número de figuras estatales y autonómicas. Plan Estatal y Autonómicos. España, 2009-2012.

Tipologías vivienda con protección	absolutos	%
ninguna figura autonómica	3	17,6
tan sólo una figura autonómica	5	29,4
dos o más figuras autonómicas	9	52,9
TOTAL	17	100

Fuente: Elaboración propia a partir de Plan Estatal 2009-2012 y Planes Autonómicos, Mº de Fomento y Sociedad de Tasación, S.A.

En cuanto a la otra característica estudiada, la ‘duración de la protección’, se propone una doble clasificación de tipologías (sólo para aquellas CC.AA que cuenten con figuras autonómicas) según la iniciativa autonómica sea *viviendas protegidas autonómicas de promoción privada* o *promoción pública directa*. Esta doble tipología responde, como ya se ha visto, a la diferente duración de la protección en una y otra figura. De esta manera, la calificación de la protección (en años) de la *promoción pública directa* es mayor que en la iniciativa autonómica de promoción privada.

Para la figura autonómica de promoción privada, se has establecido tres tipos según la duración en años de la calificación de la protección. En orden de menor a mayor duración, las CC.AA (que cuentan con esta clase de vivienda) se clasifican de la siguiente manera:

- 1) No inferior a **10 años**: Aragón y Castilla La Mancha.
- 2) No inferior a **15 años**: Andalucía, Cantabria, Castilla y León, C. de Madrid y Región de Murcia.
- 3) No inferior a **30 años y permanente o de por vida**: Extremadura, Cataluña, Navarra, Rioja y País Vasco.

Según la clasificación realizada (ver tabla siguiente), en el 16,7 % de las CC.AA que poseen viviendas protegidas de promoción privada, la duración de la protección no pasa de los diez años. En el 41,6 % de ellas la duración es mayor: de 15 años, siendo este porcentaje muy parecido (41,7 %) para aquellas regiones en las que la protección o bien no puede ser inferior a los 30 años, o es permanente o de por vida.

Tabla 75. Clasificación de las CC.AA según la duración de la protección de la figura autonómica ‘viviendas protegidas autonómicas de promoción privada’. Plan Estatal y Autonómicos. España, 2009-2012.

Duración de la protección	absolutos	%
no inferior a 10 años	2	16,7
no inferior a 15 años	5	41,6
no inferior a 30 años y permanente	5	41,7
TOTAL	12	100

Fuente: Elaboración propia a partir de Plan Estatal 2009-2012 y Planes Autonómicos, M^º de Fomento y Sociedad de Tasación, S.A.

En el caso de la iniciativa regional *promoción pública directa*, tan sólo 7 CC.AA del total cuentan con ella. Estas regiones se han encuadrado en alguna de las tres categorías elaboradas, que para el caso de esta figura éstas últimas varían respecto a la clasificación de la iniciativa autonómica anterior (protección autonómica de promoción privada), dado las diferencias en la duración de la protección en una y otra iniciativa regional. Como la *promoción pública directa* presenta, en términos medios, una mayor duración, la categoría del caso anterior ‘no inferior a 10 años’ desaparece. La de 15 años se mantiene y la última ha sido necesario dividirla en dos: ‘no inferior a 30 años’ y ‘permanente o de por vida’. De esta forma, hay una mayor concentración de casos (CC.AA.) en el segundo tipo: en cuatro de las siete regiones (lo que supone un 57,1 %, ver tabla 76) la duración de la protección es de 30 años. Tal es el caso de Andalucía, Aragón, Castilla y León y Extremadura. En Castilla La Mancha y País Vasco (28,6 %) la duración es permanente o de por vida y tan sólo en la Comunidad de Madrid (14,8 % respecto del total de CC.AA con esta figura) la duración es de 15 años.

Tabla 76. Clasificación de las CC.AA según la duración de la protección de la figura autonómica ‘promoción pública directa’. Plan Estatal y Autonómicos. España, 2009-2012.

Duración de la protección	absolutos	%
no inferior a 15 años	1	14,3
no inferior a 30 años	4	57,1
permanente o de por vida	2	28,6
TOTAL	7	100

Fuente: Elaboración propia a partir de Plan Estatal 2009-2012 y Planes Autonómicos, M^º de Fomento y Sociedad de Tasación, S.A.

Finalmente, en relación a la posibilidad de descalificación del carácter de protección de la vivienda (sólo con aquellas regiones que cuentan con al menos una figura autonómica, esto es, catorce CC.AA), las categorías son claramente dos: ‘No descalificación’ y ‘Si posibilidad de descalificación’ (siempre y cuando se cumplan una serie de requisitos previos, tal y como se ha visto). En este caso, las diferentes CC.AA. se reparten por igual en una u otra categoría. Así, el 50 % de ellas no contemplan la descalificación: Andalucía; Asturias; Canarias; Cantabria; Cataluña; Navarra y País Vasco, y el otro 50 % (Aragón, Castilla y León, Castilla La Mancha, Extremadura, La Rioja, C. de Madrid y Región de Murcia) sí plantean la posibilidad de la conversión, tras el paso del tiempo mínimo legal establecido, de la vivienda protegida en vivienda, a todos los efectos, libre.

Tabla 77. Clasificación de las CC.AA según exista o no posibilidad de descalificación de las viviendas protegidas autonómicas. Plan Estatal y Autonómicos. España, 2009-2012.

Posibilidad de descalificación	absolutos	%
No descalificación	7	50,0
Si posibilidad descalificación	7	50,0
TOTAL	14	100

Fuente: Elaboración propia a partir de Plan Estatal 2009-2012 y Planes Autonómicos, M^e de Fomento y Sociedad de Tasación, S.A.

El objetivo del epígrafe 5.3 hasta este punto, no ha sido otro que el de mostrar y analizar parte de los aspectos políticos del sistema residencial en España, cuya finalidad no es sino la estructuración y organización de la intervención sobre la vivienda mediante un conjunto de instrumentos que finalmente se traducen en medidas y actuaciones más o menos concretas. Esta secuencia nos habla, en definitiva, de la existencia de una política específica para la cuestión habitacional.

Para tratar de comprender la complejidad de la Política de Vivienda en nuestro país, ha sido necesario realizar un análisis en evolución de los principales elementos normativos, institucionales y legales que se han ido sucediendo en el tiempo (desde el final del franquismo hasta la actualidad más reciente) y que han ido estableciendo ciertos marcos y una serie de reglas que han tratado de garantizar el buen funcionamiento del ‘Sistema’ que, política y territorialmente, pasó de la fuerte centralización a la descentralización, con las implicaciones que esto supone en la asunción de competencias exclusivas en ciertas materias, como es la vivienda. Es por esto precisamente que a medida que se escribía, la necesidad de comparativa regional se hacía evidente y afloraba, para finalmente desembocar en tipologías que clasificaran las diferentes Comunidades Autónomas según características de sus políticas de vivienda (de la vivienda de protección).

El estudio a través del tiempo de una batería de normas y legislaciones como Leyes sobre Suelo, Leyes de Arrendamientos y Planes de Vivienda, han sido fundamentales para tratar de

comprender la naturaleza de la Política de Vivienda en España, y en un sentido más genérico, para entender la forma de pensar e intervenir públicamente sobre el Sistema de vivienda. La naturaleza y características de la política de vivienda en España ha variado con el devenir de los años, se aprecian ciertos puntos de inflexión que han supuesto cambios más o menos importantes en la gestión de lo residencial, pero de manera general y como se ha tratado de demostrar, se trata de una política (la de vivienda) con un marcado carácter continuista y sin grandes rupturas. Esta continuidad en el contenido y en las formas, no es sino el resultado de la manera e intensidad con que se han utilizado ciertos instrumentos. Efectivamente, las medidas y actuaciones están influenciadas por dichos instrumentos que son: ayudas directas, indirectas e intervención en el mercado. No se trata aquí de volver a describirlas, sino más bien recalcar que en España la intervención que en vivienda se realiza desde lo público, ha sido siempre más proclive a transmisiones de dinero que a la prestación de servicios, es decir, los instrumentos de la Política de Vivienda en este país se han caracterizado por la poca presencia de un servicio público de vivienda y en la gran relevancia que adquieren las ayudas fiscales y financieras. No obstante si bien esto es cierto, dentro de la homogeneidad de caracteriza a la Política de Vivienda en España y que la distancia de muchos de sus vecinos europeos, se puede establecer cierta heterogeneidad territorial (fruto de la asunción de competencias por parte de las CC.AA) en elementos clave de esta política: la Política de Vivienda de Protección Oficial como mecanismo de intervención pública.

Esta política que podríamos denominar de ‘segunda generación’ (Ley 31/78) no es exactamente igual en cada una de las regiones españolas, y así se ha tratado de demostrar. Es cierto que los planes estatales marcan las características y limitaciones de esta clase de vivienda, pero las CC.AA (y gracias a sus competencias) diseñan su propios Planes que, en cualquier caso, permiten la gestión y financiación de la vivienda protegida de manera autónoma. Tal es así, que la diversidad de tipologías (y situaciones en las que se encuentran éstas) no es igual en todos los territorios.

Ahora bien, todo lo estudiado hasta ahora en lo que a Política de Vivienda se refiere, tiene un marcado carácter general, o dicho de otra manera, es un análisis de la evolución en España de la Política de Vivienda de carácter general, en el sentido que no existe apenas diferenciación según grupos sociales, y cuando se ha establecido, ha sido siempre en relación al nivel de ingresos o poder adquisitivo, según los límites que las diferentes normativas han ido estableciendo para la concesión de determinadas ayudas. Efectivamente, en las diversas tipologías de vivienda protegida y para poder acceder a subvenciones, es la Administración quien establece unos límites mínimos y máximos en el nivel de ingresos de los hogares o demandantes en base al SMI, primero, y al IPREM después.

Es cierto que ciertas figuras de protección, como los *alojamientos protegidos*, hacen referencia a colectivos que están englobados en una situación denominada de ‘especial vulnerabilidad’, pero que en cualquier caso, no comienzan a ser grupos perfectamente definidos como destinatarios de medidas y actuaciones concretas hasta entrada ya la década de los 2000. Esto es precisamente lo que le sucede al colectivo de jóvenes, que en definitiva, son los actores fundamentales de esta investigación. Como se verá a continuación, los jóvenes no serán protagonistas de la acción de la Política de Vivienda hasta los Planes del periodo 2005-2008 y 2009-2012. Es en este momento cuando se puede hablar de una verdadera Política de Vivienda para Jóvenes en España, un tipo de política que se puede calificar (si la Política de Vivienda de Protección Oficial se ha denominado de ‘segunda generación’) como de ‘tercera generación’.

Útil van a resultar las clasificaciones realizadas por Comunidades Autónomas según características de las viviendas protegidas. Tratar de realizar un estudio comparativo (y en evolución) de las medidas y actuaciones que en materia de vivienda se dirigen a los jóvenes para todas y cada una de las regiones españolas, sería un trabajo que requeriría un esfuerzo superlativo, ya que desde un principio se pensó que en esta parte de la investigación iban a ser fundamentales herramientas más cualitativas, como entrevistas en profundidad y grupos de discusión.

De esta forma, hay que proceder de una forma sistemática y coherente a la selección de aquellas Comunidades Autónomas en las que se analizará la política de vivienda para la juventud. Sin adelantarnos a lo que por orden se escribirá en el siguiente apartado, se puede en este momento afirmar que la selección de los casos la proporcionará, en primer lugar, la realidad observada en las tasas de emancipación, que hacen referencia a una segmentación territorial del fenómeno y que clasifica a las CC.AA en los diferentes modelos observados: modelos tardíos, modelo tempranos y modelos medios. En las regiones escogidas para estudiar en ellas las políticas de vivienda para jóvenes estarán representados estos modelos territoriales.

En segundo lugar, y si cabe más importante, el segundo criterio para selección de los territorios se deriva, cómo ya se ha apuntado, de la clasificación y tipologías de CC.AA según características de la vivienda con protección.

4.3.4. Los jóvenes españoles como protagonistas de la acción de la Política de Vivienda Estatal.

La política de vivienda para jóvenes en nuestro país es un reflejo de la política de vivienda de carácter general y, en este sentido, va a compartir con ésta un conjunto de elementos en la finalidad de organizar y regular la acción pública en materia de vivienda. Los jóvenes, no obstante, no han sido un colectivo específico al que dirigir estos instrumentos y medidas hasta el comienzo de la década de los 2000, lo que ha permitido calificar a esta política específica y reciente como de ‘tercera generación’, una ramificación, derivación y especialización de la política de vivienda de ‘carácter general’ y de la política de ‘protección oficial’.

Como se acaba de decir, la naturaleza de la política de vivienda para jóvenes es similar a las de sus ‘hermanas mayores’ ya que, en primer lugar, también es más proclive a las transmisiones de dinero que a la prestación de servicios. Esto se traduce en una menor intervención (desde lo público) en el mercado inmobiliario, mayor presencia de ayudas directas (tanto desde el lado de la oferta como de la demanda) y en la relevancia que en nuestro país adquieren las ayudas indirectas, en forma de desgravaciones fiscales, como instrumento de la política. En segundo lugar, porque esta ramificación de la política de vivienda debe entenderse, igualmente, en un modelo territorial descentralizado y basado en las autonomías, y en el que la elaboración de los diversos planes de vivienda (del desarrollo de las distintas líneas de actuación y medidas) y la gestión de la vivienda de protección y social, corresponde a las Comunidades Autónomas (y a los Ayuntamientos). Son competentes en materia de vivienda, pero eso sí, siempre siguiendo las directrices del gobierno central y sus propios planes. La Administración General del Estado aprueba planes estatales de vivienda que son complementados por los planes de las distintas comunidades, contando para ello con financiación propia.

En el caso de políticas de vivienda dirigidas a la juventud, el Plan estatal establece las líneas de actuación que son seguidas, limitadas o ampliadas por las distintas regiones. Esta realidad es la que nos permite incidir en el concepto de ‘heterogeneidad homogénea’, no solo en la política de vivienda de carácter general, sino también en la política de vivienda para jóvenes, ya que si bien es cierto existen pautas comunes a todo el territorio, es posible observar disparidades y crear tipologías diferenciales. Para analizar las políticas de vivienda para jóvenes ha sido necesaria la utilización de una metodología más cualitativa a través de una herramienta como es la entrevista (dirigidas a técnicos de la administración y expertos), además de la consulta de los diversos planes estatales y autonómicos. Por la imposibilidad de llevar a cabo el estudio en todas las regiones del país, se ha procedido a una selección de Comunidades Autónomas en base a una serie de criterios: las tasas de emancipación; características de la política de carácter general y tipologías de la política de protección oficial. Las comunidades

seleccionadas, en las que estudiar esta política de vivienda concreta, representan las variaciones territoriales, y la heterogeneidad dentro de la homogeneidad, que en estos aspectos existen en nuestro país.

A continuación, y de manera general, se analizan las medidas que, en el marco de los planes estatales, se dirigen de forma específica y exclusiva a las personas jóvenes, medidas que se suman a las establecidas con carácter más general para el conjunto de la población y a las que también pueden acceder este colectivo.

Una vez comenzada la década de los 2000, los Planes Estatales han tendido a incluir algunas medidas específicamente dirigidas al colectivo de personas jóvenes demandantes de vivienda. En julio de 2005 se aprobó el *Plan Estatal de Vivienda 2005-2008*. En síntesis, se puede afirmar que, en comparación con los anteriores, este Plan trataba de garantizar un mayor equilibrio entre las ayudas concedidas al alquiler y las concedidas a la propiedad, aunque siguiera primándose esta última modalidad de tenencia. Así, se establecieron ayudas para quienes arrendaban viviendas propias y para quienes adquirieran una vivienda con la única finalidad de arrendarla; se establecieron también ayudas a los inquilinos de viviendas arrendadas. De acuerdo con el Plan de Vivienda, tenían preferencia para obtener ayudas para el alquiler las personas que formalizasen un contrato de arrendamiento de vivienda que pertenecieran a determinados colectivos específicos, contándose entre ellos el de las personas jóvenes menores de 35 años. La cuantía máxima anual de la ayuda no debía exceder del 40 % de la renta anual a satisfacer, con un límite máximo de 2.880 €, su atribución se condicionaba a que los ingresos familiares de los beneficiarios no excedieran de 2,5 veces el IPREM, su duración era de 24 meses, y no podía optarse nuevamente a ellas hasta transcurridos, al menos, cinco años desde la fecha de su reconocimiento.

Lo más destacable, sin embargo, en lo que a medidas concretas en materia de vivienda para jóvenes se refiere, es la inclusión en el Plan de un Programa de Vivienda para Jóvenes caracterizado por las siguientes actuaciones:

- **Vivienda en alquiler para jóvenes.** Establece ayudas financieras para las viviendas protegidas de nueva construcción destinadas al arrendamiento a personas jóvenes¹⁸², extendiendo la protección a la superficie útil correspondiente a los servicios comunes de las viviendas, hasta un máximo del 20 %. La superficie útil de estas viviendas estaba comprendida entre 30 y 45 m², incluyendo, en su caso, la destinada a servicios comunes; su renta anual máxima inicial se establecía en el 3,5 % del precio máximo legal total de referencia, no pudiendo ser superior a 1,6 veces el precio básico fijado a nivel estatal, es decir, 38,50 euros anuales por m² útil en 2005.

¹⁸² Es preciso señalar que también podían beneficiar a otros colectivos específicos como personas mayores o personas inmigrantes.

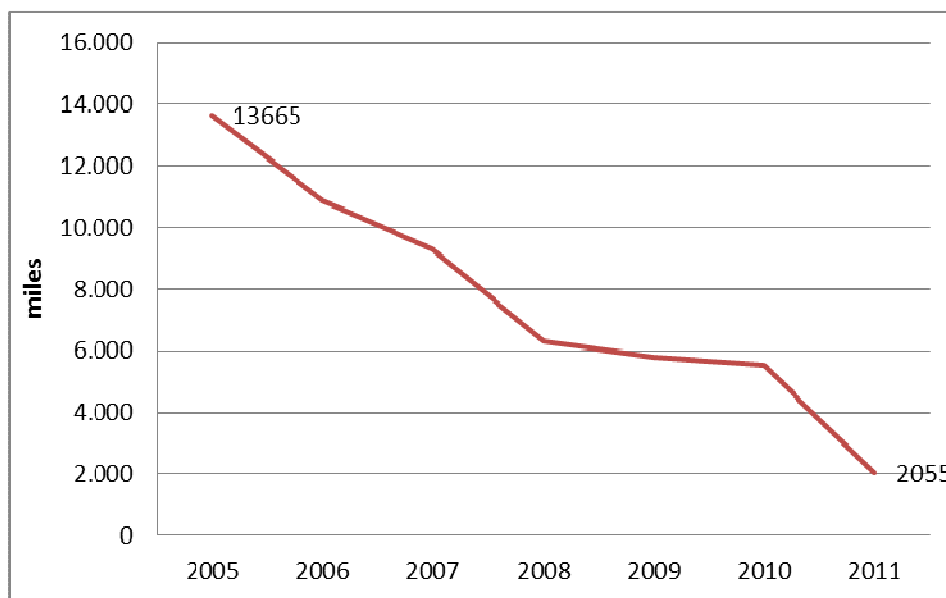
- **Subvenciones a las y los inquilinos jóvenes.** Las personas arrendatarias de edad inferior a 35 años podían solicitar ayudas para hacer frente al pago de su renta, quedando incluidas entre los grupos preferentes.
- **Ayudas a la compra de vivienda.** Las cuantías de las ayudas estatales directas a la entrada para primer acceso, ascendían a 10.000 euros, cuando los solicitantes fueran jóvenes que aportasen más de la mitad de los ingresos familiares, siempre que el nivel de ingresos del solicitante no excediera de 2,5 veces el IPREM, y a 7.000 euros si su nivel de ingresos se situaba entre 2,5 y 3,5 veces el IPREM. La ayuda se incrementa en 1.000 euros si además la joven o el joven comprador pertenecía a una unidad familiar de protección preferente, considerándose tales las familias monoparentales con hijos a cargo, aquéllas en las que uno de los miembros fuera una persona con discapacidad o una persona mayor de 65 años, aquellas otras que integraran entre sus miembros a alguna víctima de la violencia de género o del terrorismo, y aquéllas que se encontrasen en riesgo o situación de exclusión social.
- **Preferencia para el acceso a viviendas protegidas en propiedad:** Las personas jóvenes residiendo en viviendas protegidas de alquiler tienen preferencia para acceder a las viviendas protegidas en propiedad, en los términos que establezcan las normativas autonómicas. Otro tanto es aplicable a las personas beneficiarias de las ayudas al arrendamiento y ello a partir del quinto año a contar desde la fecha de inicio de su percepción.
- **Cofinanciación de viviendas de promoción pública en arrendamiento para jóvenes:** Se establecen subvenciones a los promotores de viviendas protegidas de nueva construcción cuando las destinen a su arrendamiento a personas jóvenes. Así, por ejemplo, el antiguo Ministerio de Vivienda cofinanciaba la construcción de viviendas protegidas en alquiler siempre que fuesen a permanecer en régimen de arrendamiento por un período mínimo de veinticinco años destinadas preferentemente a jóvenes o a experiencias de convivencia intergeneracional; la cuantía máxima de la cofinanciación estatal es del 40 % del coste de la promoción.

Por otra parte, también en 2005, se aprobó el *Plan Interministerial de Juventud 2005-2008*, documento estratégico en el que se resumían los objetivos de la acción gubernamental durante los próximos años en todo aquello que afectaba a las personas jóvenes, y en el que se subraya la necesidad de una coordinación interministerial en materia de política de juventud. Entre las seis áreas estratégicas definidas por el plan, la primera correspondía al área “Emancipación: empleo y vivienda” y en su marco se recoge una medida consistente en desarrollar acciones que garantizaran el derecho al acceso a la vivienda para jóvenes, integrada por las acciones siguientes:

- Bolsa de vivienda en alquiler para jóvenes.
- Ayudas directas al inquilino (Programa de vivienda para jóvenes).
- Ayudas estatales directas a la entrada (Programa de vivienda para jóvenes).
- Vivienda en alquiler para jóvenes (Programa de vivienda para jóvenes).
- Preferencia para el acceso a las viviendas protegidas en propiedad (Programa de vivienda para jóvenes).
- Cofinanciación de viviendas de promoción pública en arrendamiento para jóvenes (Programa de vivienda para jóvenes).
- Producto joven alquiler (Sociedad Pública de Alquiler).
- Subsidiación de intereses para favorecer el acceso de las y los jóvenes a la vivienda.

Si bien es cierto, este Programa de Vivienda para Jóvenes en teoría y sobre el papel supuso un avance en la solución del problema de acceso a la vivienda, los datos nos dicen lo contrario; el número de jóvenes, para el conjunto del estado español, alojados en Bolsas de Vivienda Joven en Alquiler desciende bruscamente desde 2005 (momento en el comienza a aplicarse el Plan) con 13665 alojados, a 2055 jóvenes alojados en 2011, tal y como se puede apreciar en el siguiente gráfico.

Gráfico 69. Evolución de los jóvenes alojados en Bolsas de Vivienda Joven en alquiler. Total nacional.



Fuente: Ministerio de Fomento e INJUVE

En 2009, se aprueba un nueva Plan: *Plan de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012*. En materia de vivienda para jóvenes, comparte una serie de medidas con el Plan anterior, aunque se introduce un nuevo elemento o instrumento: La Renta Básica de Emancipación (RBE), encuadrada dentro de las ayudas para alquiler de vivienda.

Como en el Plan anterior, existen ayudas específicas para personas jóvenes para la adquisición de viviendas; para alquiler de viviendas y promoción de viviendas para personas jóvenes.

1). Para la promoción de vivienda para personas jóvenes

Programa de alojamientos protegidos para colectivos especialmente vulnerables y personas relacionadas con la comunidad universitaria. Subvención adicional de hasta 500 euros por metro cuadrado de superficie útil.

2). Para adquisición de viviendas. Ayudas en función de los ingresos

- Ayuda a la compra de una vivienda nueva protegida o una vivienda usada, por un importe máximo de 9.000,00 €. Cuantías adicionales, de hasta 1.200,00 €, en función del ámbito territorial de la vivienda.
- Subsidiación de la cuota del préstamo, compatible con la ayuda estatal directa a la entrada, para el primer acceso a la vivienda en propiedad, con un límite máximo de 100,00 € por cada 10.000,00 € de préstamo y un período inicial de cinco años.
- Preferencia de las personas jóvenes que viven en alquiler para acceder a viviendas protegidas en propiedad, de acuerdo con la normativa de las comunidades autónomas.

3). Para viviendas en alquiler. Ayudas en función de los ingresos

- Preferencia de las personas jóvenes en el acceso a las ayudas a inquilinos.
- Subvención de hasta el 40% de la renta anual, por un importe máximo de 3.200 euros, para los inquilinos cuyos ingresos familiares no superen 2,5 veces el IPREM (Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples). Duración máxima de 24 meses.
- *Renta básica de emancipación* (incompatible con la subvención anterior) para personas de entre 22 y 30 años con una fuente regular de ingresos brutos inferiores a 22.000 euros anuales: ayuda de 210 euros mensuales para el pago del alquiler durante un plazo máximo de 4 años; préstamo sin intereses de 600 euros para la fianza del alquiler; y ayuda adicional de 120 euros si se constituye un aval privado como garantía. - Convenios entre el INJUVE, las comunidades autónomas y la Sociedad Pública de Alquiler (SPA) para la creación de Oficinas de Emancipación Joven de Empleo y Vivienda.

Como muestra la tabla 78, el total de pagos efectuados dentro del programa de Renta Básica de Emancipación y hasta 30 de junio de 2011 asciende a 301254. En términos porcentuales, del 100 % de los pagos son tres las Comunidades Autónomas que concentran un mayor porcentaje: Cataluña, con un 18,6%; la Comunidad de Madrid con un 16,8 % respecto al total de pagos efectuados y Andalucía con el 12,5%. Evidentemente este desigual reparto de las ayudas responde a un criterio poblacional: son Cataluña, la Comunidad de Madrid y Andalucía las comunidades más pobladas del territorio español. Por su contra, Ceuta y Melilla con un 0,3%, La Rioja con 0,7% y Cantabria con 1% las comunidades con un menor número de pagos recibidos.

Tabla 78. Renta Básica de Emancipación (RBE) pagos efectuados a CCAA hasta 30 de junio de 2011

	Hombres	Mujeres	Total	% Total
Total Nacional	130528	170726	301254	100
Andalucía	17990	19903	37693	12,5
Aragón	5089	6579	11668	3,9
Asturias	4054	5204	9258	3,1
Baleares	3453	4927	8380	2,8
Canarias	4511	6222	10733	3,6
Cantabria	1253	1735	2988	1,0
Castilla y León	10508	12129	22637	7,5
Castilla La Mancha	7252	8307	15559	5,2
Cataluña	23116	32982	56098	18,6
Ceuta y Melilla	465	549	1014	0,3
C. Valenciana	9475	11671	21146	7,0
Extremadura	3304	3486	6742	2,2
Galicia	9412	12185	21597	7,2
C. de Madrid	20492	30173	50665	16,8
Región de Murcia	1990	2556	4546	1,5
Navarra	2732	3840	6572	2,2
País Vasco	4749	7148	11897	3,9
La Rioja	883	1178	2061	0,7

Fuente: Ministerio de Fomento y OBJOVI

Sin duda la RBE supuso una buena medida para facilitar la transición a la vida adulta a través de la emancipación residencial, proporcionando ayudas directas a los jóvenes para el alquiler. Un régimen de tenencia clave en esas etapas del ciclo del hogar. De esta manera, se trataba en parte de mejorar el difícil acceso a la vivienda por parte de este colectivo e impulsar el abandono del hogar familiar y fomento de la independencia residencial. Pero en el año 2012, dicho instrumento de política de vivienda para jóvenes, desaparece del Plan Nacional y a lo largo de 2012 y 2013 en todas y cada una de las CCAA paulatinamente.

4.3.4.1. La política de vivienda para jóvenes en las comunidades autónomas.

Como se dijo anteriormente, las Comunidades Autónomas tienen la posibilidad de complementar las acciones establecidas por la Administración General del Estado en su planificación mediante intervenciones directas en política de vivienda, determinando así, una serie de iniciativas. Ahora la pregunta es ¿qué tipos de medidas existen en las diferentes CC.AA que estén dirigidas exclusivamente al colectivo juvenil?, y lo que es más importante ¿cómo estudiar la política y las figuras en materia de vivienda para jóvenes? Intentar responder a estas preguntas ha llevado a constatar que la política de vivienda para jóvenes es mucho más

difícil de ‘rastrear’ y, por ello, de analizar¹⁸³. En primer lugar porque, como se ha dicho antes, esta política de ‘tercera generación’, como tal, (es decir, directamente dirigida al colectivo juvenil) tiene una menor tradición y parece no definirse hasta la década de los 2000, por lo que la cantidad de información utilizable y clasificable es mucho menor si se compara con la política de carácter general (para el conjunto de la población). En segundo lugar debido a que, como se tendrá oportunidad de ver, no todas las Comunidades Autónomas españolas cuentan con planes específicos, con medidas e instrumentos, dirigidos a los jóvenes, lo que hace aún más complicado el análisis. Por ello, y para poder estudiar la política de vivienda para jóvenes, surgió la necesidad de utilizar otra metodología de carácter cualitativo para así obtener información analizable. La técnica utilizada fue la entrevista en profundidad realizada a técnicos de la Administración y a expertos que nos informasen de las medidas en materia vivienda destinadas a los jóvenes. Pero la utilización de esta técnica obliga a hacer una selección, dado que resultaría muy complicado (tanto en términos económicos como en organización y tiempo) hacer entrevistas en todas y cada una de las comunidades del país. Pero la selección de las regiones a estudiar debe ser prudente y siempre basada en unos criterios más o menos objetivos. Y estos criterios nos lo proporcionan ciertas tipologías ya establecidas a lo largo de la tesis.

En primer lugar, a través de las clasificaciones obtenidas en el capítulo 3º sobre la intensidad de la emancipación, medida ésta mediante las tasas. La idea es que aparezcan recogidas y representadas todas y cada una de las tipologías obtenidas, tanto los casos extremos (modelo intenso y modelo débil) así como los modelos medios. Dicho esto, ¿qué Comunidades Autónomas seleccionar? Aunque nos guiaremos por las tipologías para el año 2013 (recordar mapa 7 y tabla 33 del capítulo 3º), se seleccionan aquellas que (siempre representando a todas las tipologías) se mantienen más estables (con menos cambios entre modelos) a lo largo del tiempo, desde 2001 a 2013. Tratando ser equitativos en el reparto, se seleccionan tres comunidades que representarían los casos extremos (C. Valenciana y Aragón como tipos del *modelo intenso*-las más altas tasas-¹⁸⁴ y País Vasco como representante del *modelo débil*, las tasas más bajas del territorio) y otras tres regiones de las tipologías intermedias (Cataluña y C. de Madrid encarnando el *modelo medio-intenso*, en torno a la media española por encima, y Andalucía, la mayoría de las veces localizada en el *modelo medio-débil*, tasas en torno a la media nacional por debajo).

¹⁸³ Para autores como Julio Vinuesa Angulo y Antonio Palacios (2010), la información en España sobre política de vivienda en España en general es claramente insuficiente, lo que hace que muchos análisis sean inconsistentes.

¹⁸⁴ Existe una Comunidad Autónoma que presenta la tasa de emancipación para jóvenes de 16 a 34 años mal alta de España: las islas Baleares. Aunque no se desestimó desde el principio, más tarde, y por motivos materiales y pragmáticos (medio de transporte y precios), se desechó su selección como caso en el análisis.

A continuación, la política de vivienda de carácter general y las tipologías de vivienda de protección por CC.AA, proporcionan los demás criterios (en base al Plan Estatal y Planes Autonómicos 2009-2012). Esto tiene cierta lógica, ya que se ha argumentado que la política de vivienda para jóvenes no puede entenderse si antes no se han estudiado las grandes líneas de la política de carácter general en la que se encuentra inmersa. Por tanto, todo el análisis que hasta ahora se ha realizado en el apartado 5.3, no sólo sirve para el entendimiento posterior de la política de vivienda para jóvenes, sino también para seleccionar aquellas Comunidades Autónomas en las que se estudia esta ‘ramificación’ de la política de vivienda. Es cierto que la selección de ciertas regiones a través de las tasas de emancipación condicionan o limitan las posibilidades de variabilidad territorial de las características de la política de vivienda de carácter general, pero no lo es menos que, ciertamente, las seis comunidades seleccionadas mediante las tasas de emancipación, representan la diversidad existente de la política de vivienda en España y las tipologías que por CC.AA se han elaborado según características de esta política y de uno de sus principales instrumentos: la vivienda de protección oficial.

Por una parte, hay que remitirse a los datos de la tabla 71 acerca del gasto público directo destinado en vivienda en nuestro país (en millones de euros) por Comunidades Autónomas. El gasto en vivienda no se reparte por igual en todo el territorio, al contrario, las diferencias son más que evidentes. Podría pensarse que el presupuesto destinado a vivienda es proporcional al número de habitantes, pero el tamaño poblacional queda en entredicho al comparar los valores de algunas comunidades. Así, tal y como se puede observar en dicha tabla, aun siendo el número de habitantes mucho mayor en la C. Valenciana que en la Región de Murcia, en la última región el gasto público directo en vivienda es mayor (43 millones) que en la C. Valenciana (39 millones). Si ponemos otro ejemplo, a pesar de que en Navarra apenas se superan los 650.000 habitantes en la actualidad, el gasto aquí es más del doble (60 millones de euros) que en una región como la aragonesa, en la que la población se multiplica por dos (26 millones de euros). Por ello, es lógico pensar que el desigual reparto no responde tanto a un criterio demográfico, sino que más bien es sintomático de la importancia y de los esfuerzos que en cada región española se dirigen a un aspecto tan capital como es la vivienda. Sea como fuere, las comunidades seleccionadas mediante las tasas de emancipación recogen la variedad del gasto que, en millones de euros, se dedican a la cuestión habitacional. Mientras que la C. de Madrid y Cataluña representan los territorios con mayor presupuesto (343 y 180 millones respectivamente), la C. Valenciana (39 millones de euros) y Aragón (26 millones) se encuadrarían dentro del ‘grupo’ de regiones con menor gasto público. Entre ambas clasificaciones, se situarían aquellas comunidades que aun no presentando las mayores partidas, cuentan con un gasto público directo en vivienda elevado y, en cualquier caso, alejado de los valores más bajos. Tal es el caso de Andalucía (139 millones de euros) y del País Vasco (108 millones).

Por otra parte, si atendemos a las características de la protección, concretamente a las clasificaciones según el número de figuras (tablas 73, 74 y tabla 1 del anexo V), estas seis regiones aglutinarían la mayoría de las tipologías obtenidas. De esta manera, Valencia representaría aquella tipología en la que existen figuras estatales pero ninguna autonómica; Cataluña encarna el modelo en el que existen figuras estatales y tan sólo una autonómica; Andalucía y Aragón se encuadran en el tipo con alguna estatal y dos figuras regionales y, finalmente, C. de Madrid y País Vasco simbolizan el grupo en el que no existe ninguna figura estatal pero sí dos o más regionales.

Esta clasificación según el número de figuras protegidas, nos lleva a una triple distinción según la naturaleza de la protección de las iniciativas (sólo autonómicas). En primer lugar, en base al tipo de promoción (promoción privada y promoción pública directa), Valencia no contaría con iniciativas autonómicas, ni de promoción privada ni pública; Cataluña sólo con vivienda de protección de promoción privada; y el resto, Andalucía, Aragón, C. de Madrid y País Vasco, muestran tanto iniciativas de promoción privada así como públicas directas (ver tabla 1 de anexo V). En segundo lugar y en cuanto a la duración de la protección (para la promoción privada), Aragón se localiza en el grupo en el que la protección no debe ser inferior a 10 años; Andalucía y La C. de Madrid representan a la tipología con una duración de la protección no inferior a 15 años y, finalmente, Cataluña y País Vasco hacen lo propio en la clasificación donde la protección no debe ser menor a 30 años o es de por vida (recordar tabla 75 y tabla 2 de anexo V). Para el caso de la promoción pública directa (en aquellas comunidades que cuentan con esta figura), más flexible se muestra la política de la C. de Madrid. Mientras que en la región madrileña la duración de la protección no debe ser inferior a los 15 años, en Andalucía y en Aragón la duración de la protección de la vivienda pública no debe ser menor de 30 años. En cambio en el País Vasco es de por vida. Finalmente, respecto a la posibilidad de descalificación (conversión de la vivienda de protección en vivienda libre a todos los efectos), las comunidades seleccionadas se reparten por igual en las dos tipologías elaboradas; en Andalucía, Cataluña y País Vasco no se contempla la posibilidad de descalificación. Por el contrario, en Aragón, C. Madrid y C. Valenciana, y siempre que se cumpla el tiempo mínimo legal establecido, sí es posible la descalificación.

En definitiva, las seis Comunidades Autónomas seleccionadas en las que se estudiará la política de vivienda para jóvenes, no sólo ejemplifican los distintos modelos o tipologías en España de emancipación residencial (medida ésta a través de las tasas de emancipación), sino que además representan la variabilidad territorial que existe en la intensidad y naturaleza de la política de vivienda de carácter general y en las medidas y figuras de la política de vivienda de protección oficial. No obstante, aquí es necesario realizar una apreciación relevante y que tiene que ver con las clasificaciones que finalmente se obtendrán. No va a ser posible disponer

de datos cuantificables precisos que nos hablaran, por ejemplo, del número de viviendas construidas destinadas a los jóvenes por regiones, ni tampoco del número de ayudas o medidas que finalmente son aprobadas y disfrutadas por dicho colectivo. En definitiva, no es posible contar con una información objetiva que nos permitiera discernir la efectividad real de las medidas que se llevan a cabo en materia de vivienda para jóvenes en cada una de las comunidades seleccionadas, sino que más bien, y través de las entrevistas y de los planes analizados, se podrá hablar de naturaleza de la política, de las distintas maneras de entenderla o de ideologías en la manera de satisfacer las necesidades residenciales de la 'juventud'. Es, en definitiva, un análisis de los aspectos formales y normativos, de intenciones (qué se ha pretendido o se pretende hacer) y no una evaluación de resultados.

Dicho esto, son seis las comunidades objeto de estudio: Andalucía, Aragón, Cataluña, C. de Madrid; Comunidad Valenciana y País Vasco. A continuación se presentarán las ayudas específicas vigentes en cada una de ellas, intentando distinguir en la medida de lo posible dos periodos, que corresponde cada uno de ellos Planes de Vivienda diferenciados: el 2005-2008 y el de 2009-2012. De esta manera se pretende no solo establecer diferentes tipologías de política de vivienda (en sus aspectos formales y normativos) para jóvenes entre las diferentes regiones, sino además tratar de discernir como la política de vivienda evoluciona en el tiempo; sus características en un periodo anterior a la recesión económica y su devenir en plena crisis. Por otra parte, el análisis de la política de vivienda por CCAA no impedirá analizar ciertas experiencias locales, a nivel de municipio.

De manera general y aún sin establecer diferencias entre las diferentes CCAA, la gran mayoría comparten una serie de medidas que con ciertos matices y diferentes intensidades consisten en:

- Subvenciones o ayudas adicionales a las del Estado para la adquisición de vivienda en propiedad, tanto de vivienda protegida, como de vivienda en el mercado libre.
- En relación con el sector del alquiler, existen tanto ayudas destinadas a reducir los gastos de alquiler de las personas jóvenes, como subvenciones específicas dirigidas a los promotores de viviendas en alquiler para personas jóvenes, especialmente a partir de 2008 en sintonía con las directrices que marca el plan estatal.

Andalucía: fomento de la VPO en propiedad y de los alojamientos transitorios.

Tal y como se ha podido constatar en el análisis de los diferentes planes de vivienda de la comunidad, así como de las entrevistas realizadas, en Andalucía cuando se habla de política de vivienda para jóvenes debemos referirnos a la Vivienda de Protección Oficial, VPO en sus diferentes modalidades (viviendas, alojamientos transitorios). Como nos dice el experto en

vivienda para jóvenes consultado, del total de personas destinatarias finales de vivienda protegida, la gran mayoría son personas jóvenes.

“Cuando hablo de política de vivienda siempre hablo de vivienda protegida, lo que la gente llama vulgarmente la VPO dentro de sus diferentes programas...Es cierto que a partir de ahí, en los diferentes planes autonómicos de vivienda empezamos a recoger ayudas concretas para jóvenes, y eso va avanzando poco a poco hasta determinar programas concretos para jóvenes. Sin olvidar que estadísticamente casi más del 90% de los destinatarios de viviendas protegidas son jóvenes –interpretando como joven aquella persona cuya edad no es superior a 35 años, es decir, 35 años y un día ya no eres joven-. Eso existe, ha existido y sigue existiendo”. (experto en política de vivienda para jóvenes en Andalucía)

En la comunidad andaluza desde hace casi 20 años existen medidas específicas para el colectivo de jóvenes en materia de vivienda. Son ayudas específicas complementarias a las del Estado. Ayudas a la propiedad y ayudas para el alquiler. Aunque es necesario señalar que la importancia que se le da a cada uno de estos regímenes de tenencia (en cuanto a su fomento) dependerá del Plan que estemos analizando. Aunque como reconoce el experto entrevistado, los mayores esfuerzos se han dirigido hacia la compra:

“Eso es cierto. En esta región las medidas de la política se han orientado a que estas viviendas VPO salieran en régimen de compra. Y esto no es una cuestión ideológica, sino que se creía que era lo adecuado y lo que demandaba la población. Ahora bien, esto no significa que no se impulsara algo el alquiler” (experto en política de vivienda para jóvenes en Andalucía).

Según otro de los informantes clave ya desde el año 1995 según decreto 13/95 se establece en el plan de la comunidad una serie de programas concretos:

“Como habéis referido, os interesa más la política de vivienda referida a los jóvenes. A nivel andaluz, tenemos una gran suerte en la Comunidad Autónoma de Andalucía porque somos una comunidad pionera en materia de política de vivienda...Ya en el año 95, hace casi 20 años, la Comunidad Autónoma de Andalucía sacó el decreto 13/95 que establecía ayudas concretas y específicas para los jóvenes que quisiesen acceder a la propiedad de la vivienda, o para el promotor que hiciese viviendas para jóvenes, o diese prioridad a los jóvenes. (Técnico, Dirección General de Arquitectura y Vivienda, Junta de Andalucía).

Si bien es cierto que en los sucesivos planes de Andalucía existen ayudas específicas al alquiler, hasta 2008 muchos de los esfuerzos de las políticas se encaminan en mayor medida a la adquisición o compra de vivienda protegida, nueva o usada por parte de los jóvenes. Es la propia Comunidad Autónoma quien establece que de los programas existentes de VPO, un % concreto debe estar destinado a la población joven obligatoriamente:

“...Y es más, ese decreto (13/95) es tan avanzado que en la propia Comunidad Autónoma se establece que en los programas que ella hace (son dos tipos concretos: de Promoción Pública, y otro de Actuación Singular) el 25% de esos programas lo va a destinar obligatoriamente a jóvenes” (experto en política de vivienda para jóvenes en Andalucía).

Además existen subvenciones para sufragar los gastos de escritura, registro y otros impuestos en la adquisición de vivienda¹⁸⁵;

“hay ayudas concretas para jóvenes: si eres joven, cobras más ayudas, pagas menos dinero de alquiler, incluso hay una ayuda de 1.200 euros para ayudar a la formalización de la escritura de la compra-venta del piso” (experto en política de vivienda para jóvenes en Andalucía)

Sin olvidar las ayudas a los promotores privados para la creación de vivienda protegida en propiedad para este colectivo.

Como se ha dicho anteriormente, hasta 2008 en esta comunidad autónoma se fomenta en mayor medida la adquisición o compra de vivienda protegida que el alquiler. Evidentemente esto no significa que este último régimen de tenencia en la comunidad andaluza haya sido un gran ‘olvidado’, sino que el número de medidas y ayudas al alquiler aumenta a partir de 2008, en el marco del Plan Estatal de 2009-2012. Y esto no solo lo observamos en Andalucía sino en todos y cada uno de los planes analizados de las diferentes regiones que son objeto de estudio. Esto es lógico si se tiene en cuenta que las Comunidades Autónomas no hacen sino complementar las acciones establecidas por la Administración General del Estado en materia de vivienda. A lo establecido por el Plan Estatal se le deben añadir las iniciativas de las CCAA.

Desde comienzos de la década de los 2000 hasta la actualidad en Andalucía existe la figura de *vivienda protegida en alquiler con opción a compra* para jóvenes. La idea de ésta es la de responder a las necesidades de vivienda acordes al momento o ciclo vital del joven. En el momento de la emancipación residencial, cuando el modo de convivencia de la persona joven más común es la de ‘pareja sin hijos’; ‘hogares multipersonales que no forman familia’ o incluso ‘unipersonales’¹⁸⁶, puede parecer lógico que el alquiler sea más adecuado si consideramos que es una etapa de transición hacia formas de convivencia más tradicionales. Cuando se avanza en la edad y se encamina la pareja hacia el matrimonio y se decide tener hijos, es cuando resulta más ‘adecuado’ transitar hacia la compra. Una medida (alquiler con derecho a compra) que destacó en la Comunidad de Madrid¹⁸⁷, y que veremos más adelante,

¹⁸⁵ En 2005 la ayuda directa para sufragar los gastos de escrituras ascendía a 1600 euros. En 2012 la ayuda sigue existiendo aunque desciende a 1200 euros, según los planes consultados. Fuente: <http://www.juntadeandalucia.es/fomentoyvivienda/portal-web/web/areas/vivienda> y OBJOVI

¹⁸⁶ Categorías de Tipo de Hogar definidas por el INE en los Censos de Población y Viviendas.

¹⁸⁷ Una de las medidas concretas para personas menores de 35 años del Plan de vivienda de la Comunidad de Madrid 2005-2008: *Vivienda con protección pública (VPP) para arrendamiento con opción de compra*

pero que no ha tenido gran éxito de Andalucía. Siguiendo palabras de uno de los expertos consultados:

“También se creó un programa de vivienda con opción a compra para jóvenes. Este programa no tuvo mucho éxito porque lo que hicimos, equivocadamente, es extrapolar un programa que había en Madrid. Lo que hicimos fue importarlo, y vosotros veréis que los precios de Madrid y los precios de Sevilla no tienen nada que ver. Por eso, allí en Madrid fue un programa exitoso, y aquí en Andalucía, no” (experto en política de vivienda para jóvenes en Andalucía).

Pero efectivamente, desde hace años en nuestro país se está produciendo cambios en la familia, en cuanto a la pluralización de los modos de convivencia o si se prefiere, *“formas de convivencia más abiertas y democráticas”*¹⁸⁸, producto de un cambio social que muchos autores identifican con el proceso de individualización, tanto en nuestro país (Flaquer,1990; Flaquer,1998; Alberdi, 1999; Meil Landerlin,1999; Meil Landerlin, 2003; Del Campo,2004; Cea Cea,2007) como en el resto de países desarrollados (Allan, G,2001; Allan y Crow,2001; Beck y Beck-Gernsheim,1995; Goody, 2000; Beck y Beck-Gernsheim, 2003; Beck-Gernsheim, 2002).

Como se ha visto y aunque en la actualidad en el conjunto del país entre los jóvenes la ‘pareja con hijos’ y ‘pareja sin hijos’ son las formas de convivencia más comunes (al menos entre los jóvenes adultos; 30 a 34 años), en evolución desde 2001 a 2011 los datos del Censo han mostrado que son los hogares monoparentales, unipersonales y multipersonales que no forman familia, los que más aumentan. Mientras que el % de parejas jóvenes con hijos disminuye.

De esta realidad parece que se han hecho eco en Andalucía, plasmándose (en lo que a política de vivienda se refiere) en la figura de *Alojamientos protegidos* (para personas universitarias), apareciendo en los Planes a partir de 2008:

“Es a partir de los años 90 cuando nos damos cuenta que la forma de habitar empieza a cambiar. Eso comienza a reflejarse, cada vez más, en la política de vivienda. Antes, por ejemplo, siempre se hablaba de “unidad familiar”, y ahora se utiliza el concepto de “unidad de convivencia”. El concepto de “unidad familiar” excluye del mercado a dos hermanos que se quedan solteros, o viudos, que quieren vivir juntos, y ellos no constituyen una unidad familiar. Empieza a haber diversas formas de política de vivienda... somos conscientes de que la forma de habitar de la familia tradicional, que hemos vivido casi todos (en casa con tus padres), empieza a desfigurarse: porque los jóvenes empiezan a emanciparse de forma que no pasan de la casa de tu madre a la de casa de tu matrimonio, sino que convives con unos compañeros, con una pareja; porque además empieza a haber un pico de personas que viven solas -y que

¹⁸⁸ Véase Cea D’Ancona, M^o A. (2007): *La deriva del cambio familiar. Hacia formas de convivencia más abiertas y democráticas*. Colección Monografías nº 41. CIS, Madrid.

evidentemente todos vamos a tener nuestras edades- y que esas personas no tienen por qué vivir aisladas en una casa (muchas veces en casas enormes, de 120 metros). En un momento dado prefieren buscarse un alojamiento, los que os he dicho antes, en el que yo tenga una intimidad, que no tenga que convivir forzosamente con mi compañero ni comiendo, ni nada... Que pueda hacer una vida individual”. (Experto en política de vivienda para jóvenes en Andalucía).

Estos alojamientos tienen un carácter transitorio con unas características muy concretas: *“Lo que pretendemos con este tipo de alojamiento es que no sea una residencia de estudiantes, (donde cada uno tiene su habitación, y quizás un baño, y el resto es común, no), sino que cada destinatario o cada unidad familiar destinataria tenga al menos 40 metros, que para vivir una y dos personas basta, te da para un dormitorio, un salón, una cocina y un baño, y además zonas comunes, pero eso es el además. Significa que si quiero comer no dependo del comedor...”* (Técnico, Dirección General de Arquitectura y Vivienda, Junta de Andalucía).

En el transcurso de 2008-2009, dentro del marco estatal, se establece la Renta Básica de Emancipación; ayuda de 210 euros mensuales para el pago del alquiler para jóvenes de entre 22 y 30 años. Esta ayuda se podía extender en el tiempo un máximo de cuatro años. Se establece además un criterio por renta, ya que están destinadas a aquellas personas jóvenes cuyos ingresos anuales (brutos) fueran inferiores a 22.000 euros. Para dar soporte a esta medida, en Sevilla y desde la aparición de esta medida, se localiza la *Oficina de Emancipación Joven de Vivienda*¹⁸⁹.

Pero como sucede en el conjunto del territorio español, en el transcurso de 2012 y 2013, desaparece esta figura de ayuda a la emancipación. Sin duda una decisión contraproducente si lo que se quiere es fomentar la independencia y autonomía residencial de los jóvenes.

De manera general, se puede establecer diferencias en las ayudas dirigidas a los jóvenes en materia de vivienda si diferenciamos dos periodos: desde comienzos de 2005 hasta 2008 y desde 2009 hasta 2012. En la tabla 5 del anexo V se resumen las características de estas ayudas.

Como se puede en dicha tabla, desde 2005 a 2012 el colectivo de jóvenes ha sido objeto de diversas actuaciones en materia de vivienda. La intensidad o número de actuaciones, no obstante, aumenta a partir de 2009. En el periodo 2005-2008, el fomento de viviendas para jóvenes se concreta en tres elementos: subvención a los promotores (del 5%) para la promoción de viviendas; vivienda en alquiler con derecho a compra y alojamientos para estudiantes. En el periodo posterior, a estas estas medidas hay que añadirles otras que tienen

¹⁸⁹ Con anterioridad a 2009, en Sevilla existía otra oficina; La *Oficina de Bolsa de Vivienda Joven en Alquiler*. Para ver la manera en que se reparten los pagos efectuados del RBE en las distintas provincias andaluzas ir a tabla 4 de anexo V.

que ver con la reserva de vivienda para jóvenes en las diferentes promociones; vivienda protegida especialmente para la compra.

Por otra parte, en cuanto al régimen de tenencia, si bien es cierto que ambos periodos hay un mayor fomento de la vivienda protegida en propiedad, que se traduce en ayudas directas a la compra y subvenciones para sufragar los gastos de escritura, registro y otros impuestos, a partir de 2009 se apuesta en mayor medida por el alquiler. Tal y como señala otro entrevistado:

“Yo creo que la tendencia va a ser el alquiler, hay que olvidarse de la propiedad... Lo digo en las conferencias que hemos dado: defendemos el alquiler. El futuro, evidentemente, pasa por el alquiler, porque es un error la propiedad, porque para mucha gente en la actualidad es difícil mantener la propiedad. Cómprate una vivienda a 25 años, una vivienda nueva, a los 25 años empiezas a obtener la vivienda. Eso es un error tremendo. Y también por la flexibilidad en el trabajo. Uno si es joven, y se tiene que ir a Alemania y tiene una propiedad, está atado prácticamente. La propiedad te ata, no te hace libre. (Técnico, Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, AVRA).

La ayuda al alquiler más importante que se introduce son los 210 euros mensuales para el pago del alquiler y 600 euros de préstamo para la fianza para los jóvenes entre 22 y 30 años con unos ingresos brutos anuales inferiores a 22.000 euros, dentro de la ya nombrada *Renta Básica de Emancipación*. Ayuda, no obstante que desaparecerá en el transcurso de año 2012.

Ahora bien, es cierto que los modos de convivencia cambian, que los Planes de Vivienda, al menos en la teoría y sobre el papel, intentan evolucionar acorde a estos cambios y así dar respuesta a las necesidades de vivienda de este colectivo, facilitar los procesos de emancipación y el acceso a la vivienda, pero ¿cómo afecta realmente la crisis económica y social en la que estamos inmersos en la actualidad a la Política de Vivienda? ¿Existe dinero, y lo que es realmente importante, voluntad política para llevar a cabo estas medidas y que se sigan manteniendo en el tiempo? ¿el colectivo de los jóvenes seguirá siendo objeto de atención en la agenda política?

Lo cierto es que en la actualidad la prioridad y los esfuerzos se encaminan a resolver el gran problema del paro que padecen los jóvenes españoles, y la política de vivienda puede correr el riesgo de pasar a un segundo plano.

“Actualmente, dentro de las administraciones sólo va a haber poco dinero, y ese poco dinero se va a destinar a la rehabilitación y al alquiler. Establecer unas líneas favorecedoras para cualquier colectivo es falso, porque las líneas van por otro sitio: que acabéis vuestra carrera y tengáis un puesto de trabajo” (Experto en política de vivienda para jóvenes en Andalucía).

De hecho, es lo que está sucediendo; aunque sigan existiendo planes de vivienda y medidas específicas para los jóvenes, en la práctica hay falta de fondos para llevarlos a cabo. Tal y como señala el entrevistado, los Planes de vivienda se convierten en soportes jurídicos:

“Ahora mismo no hay dinero, el plan que tenemos está prorrogado con la condición de que no gaste dinero: se le da soporte jurídico pero no hay soporte económico. Esa es la situación que tenemos, me imagino que aquí igual que en el resto de España. Si hubieseis venido tres años antes teníamos un montón de ayudas.” (Experto en política de vivienda para jóvenes en Andalucía).

Plan Municipal de Viviendas de Sevilla.

La ciudad de Sevilla en coordinación con la Junta de Andalucía ha contado con planes de vivienda propios: El *Plan Municipal de Viviendas 2003-2007* y El *Plan de 2012*. Si bien es cierto, a priori en dichos planes no se diseñan medidas específicas destinadas a los jóvenes, gracias al Registro de Demandantes de Vivienda de EMVISESA¹⁹⁰, se llega a la conclusión de que una gran mayoría de estos demandantes son personas jóvenes menores de 35 años, por lo tanto muchos de los esfuerzos están encaminados a satisfacer las necesidades de vivienda de este grupo: *“Las conclusiones muestran que el perfil medio de demandante es el de un joven menor de 35 años (69,53%); soltero (75,83%); con un reparto equivalente entre nivel de estudios básicos (Primaria y ESO: 36,39%), estudios medios (Bachillerato y F.P.: 39,56%) y estudios superiores (Diplomatura y Licenciatura: 22,68%); con un reparto equivalente entre contrato fijo y eventual (35,54 y 32,51% respectivamente); y con un nivel de ingresos familiares mensuales entre 600 y 1.500€ (71,09%), aunque en esta apartado hay que señalar que más de un 85% se sitúa en torno a los márgenes establecidos con carácter general en el Plan Concertado (entre el 1,16 y el 5,05 del Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) 2008 (entre 600 y 2.600€)”*.¹⁹¹

El Plan Municipal de Vivienda de la ciudad de Sevilla 2012 se enmarca y parte de una serie de pactos y planes previos. Los más destacados son:

- *Pacto Andaluz por la Vivienda* (13 de diciembre de 2007), cuyo cometido fue coordinar los esfuerzos en esta materia de los Ayuntamientos, a través de la Federación Andaluza de Municipios y Provincias (FAMP), de las Asociaciones empresariales y sindicales más representativas de Andalucía y de las principales Entidades financieras implantadas en nuestra comunidad.

¹⁹⁰ Empresa Municipal para la Vivienda de Sevilla

¹⁹¹ Dictamen 2/2009 Del Consejo Económico y Social de la ciudad de Sevilla sobre: El Plan Municipal de Vivienda de Sevilla 2012. En www.sevilla.org/ayuntamiento/consejo-economico-y-social/vivienda2012

- *Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012* de la Junta de Andalucía (Decreto 395/2008, de 24 de junio), que en su artículo 7 define los contenidos de los Planes Municipales de Vivienda.
- *El Plan Estratégico Sevilla 2010 y el Plan General de Ordenación Urbana.*
- *El Plan Municipal de Vivienda 2003-2007.* Este Plan, según se desprende del dictamen 2/2009, trató de facilitar el acceso de la población a una vivienda digna, mejorar la cooperación y coordinación entre las actuaciones de los agentes públicos y privados, y conseguir transparencia en la adjudicación y reducción del fraude, a la mejora de la calidad y el diseño urbano de las viviendas protegidas. Entre sus objetivos se encontraba, además, contribuir a la emancipación de los jóvenes, a un menor nivel de endeudamiento de los hogares, a la moderación de los precios de la vivienda libre en la ciudad de Sevilla, a la disminución del porcentaje de personas de rentas medias y bajas que tienen necesidad de vivienda, a la mejora en la percepción ciudadana sobre el alquiler como una forma de acceso a la vivienda.
- *Pacto Municipal por la Vivienda en Sevilla*, suscrito el 14 de enero de 2009 con los agentes económicos y sociales más representativos en la ciudad, en el que se aglutinan los esfuerzos y se definen las líneas de actuación y colaboración público-privadas para impulsar la ejecución de las inversiones en suelo y vivienda protegida.

De esta manera, el Plan Municipal de vivienda de Sevilla 2012 se concretó con el consenso de los agentes económicos y sociales, a partir de los compromisos adquiridos en el Pacto Municipal por la Vivienda y de las recomendaciones del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012.

Para el CESS, este Plan Municipal de la Vivienda representó un importante avance en términos cuantitativos y cualitativos respecto del anterior Plan Municipal de la Vivienda 2003–2007, destacándose especialmente los aspectos siguientes:

Las 19.028 viviendas protegidas que se construyeron representaban un incremento del 27,6% respecto al plan anterior. Las 5.278 viviendas protegidas en régimen de alquiler¹⁹² multiplicaban por dos la anterior oferta, y se promocionaron alojamientos protegidos destinados a personas con especiales necesidades, así como de residencia para la comunidad universitaria y científica¹⁹³.

¹⁹² Viviendas en Régimen de Alquiler: destinadas a familias con ingresos anuales que no superen 2,5 veces el IPREM, de alquiler a siete años (con opción a compra) para jóvenes que no superen 2,5 veces el IPREM y de alquiler a diez años (con opción a compra) para familias con ingresos anuales que no superen 3,5 veces el IPREM.

¹⁹³ Alojamientos Protegidos en régimen de alquiler: destinados a personas cuyos ingresos anuales no superen 3,5 veces el IPREM, y el 2,5 IPREM en el caso de personas integradas en algún grupo social de especial dificultad para el acceso a la vivienda y de personas que integren la comunidad universitaria

En definitiva, se adoptaron medidas que favorecían la adquisición de vivienda a las personas adjudicatarias que, como consecuencia de la actual situación económica, pudieran ver condicionada o restringida su acceso, como es el caso de los jóvenes.

Aragón: importancia del Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección (VPA) para la gestión de la demanda, e identificación del alquiler como forma de tenencia clave en determinados colectivos como el juvenil.

Antes de analizar las medidas específicas dirigidas a la población joven en materia de vivienda, se hace necesario detenerse brevemente en la Política de Vivienda de carácter general en esta comunidad autónoma y la evolución que experimenta en los últimos años.

La Política de Vivienda en la Comunidad de Aragón viene marcada, como en el resto de comunidades autónomas, por los presupuestos estatales. Es decir, el Plan Estatal es el que marca los objetivos en todo el territorio español, y las comunidades no hacen sino aplicar esos objetivos, complementando las medidas de Plan Estatal con actuaciones propias. En ocasiones dichas actuaciones potencian determinadas líneas y en otras las limitan. En este sentido, desde 2005 hasta la actualidad, en Aragón observamos la misma evolución en su política de vivienda que en el conjunto nacional. De manera general, con el paso del Plan de 2005-2008 al Plan 2009-2012, se fomenta en mayor medida el alquiler frente a la propiedad y se apuesta por la rehabilitación y la renovación urbana en detrimento de obra nueva. Esto es lógico si se tiene en cuenta la crisis económica que padecemos desde el año 2008. Fomento del alquiler y la rehabilitación pero que en cualquier caso y en la práctica coexisten con el fomento de la propiedad, algo muy característico de la política de vivienda en España:

“En Aragón el tema de las políticas de vivienda tuvo su auge sobre todo en la década que fue del año 99 al 2009. Ese auge fue tan contradictorio como lo fue en todo el país: ya sabéis que los dos últimos planes estatales de vivienda caían en la contradicción que pretendían estimular el alquiler y la rehabilitación y regeneración urbana, pero al mismo tiempo también desarrollaban todo el potencial para favorecer la promoción y adquisición de vivienda en propiedad. Era un plan que ideológicamente, tanto el de 2005 como el de 2009, están muy tensionados, o me quedo una carta o me quedo la otra, las dos no puede ser. Presupuestariamente también estaba muy tensionado porque el nivel de carga financiera, sobre todo hacia el futuro, deriva de la línea de promoción y venta en propiedad, era muy importante. En cambio en la línea de alquiler y rehabilitación, la carga presupuestaria se difería menos, eso provocaba tensiones y problemas. No se podía trasvasar dinero fácilmente de uno a otro. El dinero de rehabilitación estaba, pero el otro no estaba, el otro era un compromiso. Ese modelo de apoyo fundamentalmente se escoraba hacia la propiedad de una manera clarísima, y este modelo venía de atrás. No era un modelo nuevo, de la burbuja, no: ese modelo venía desde la II República cuando se utiliza la política de vivienda, la política de promoción de la

vivienda de nueva construcción como un mecanismo de desarrollo económico. Ese modelo ha tenido su continuidad hasta ahora” (Experto en Política de Vivienda, ex director de Vivienda y Rehabilitación del gobierno de Aragón).

Esta contradicción de la que nos habla el experto consultado (fomento del alquiler de la rehabilitación a la vez que se sigue promocionando la propiedad), también está presente en la comunidad aragonesa y que se plasma en su política de vivienda. Según afirma el entrevistado:

“¿Qué se hace en Aragón y qué se hace en Zaragoza? Desde las políticas de vivienda impulsadas por el Gobierno de alguna manera son víctimas de esa contradicción. Hay un apoyo muy importante al desarrollo y a la gestión de suelos públicos, sobre todo, para impulsar la vivienda en propiedad, en la promoción de la vivienda en propiedad (no directamente por el Gobierno sino por operadores económicos, mediante concursos de suelo, cooperativas y promotores, normalmente al 50%, siempre se sacan la mitad para cada uno). En esos mismos suelos públicos se impulsa también la promoción de alquiler, pero como una promoción residual: es decir, yo diría que no más del 10% de la vivienda en suelo que gestiona el Gobierno se destina a vivienda en alquiler. Pero, en paralelo, se desarrollan, sobre todo a partir del año 2005-2006, con el plan de 2005, se desarrolla una política muy intensa de rehabilitación y regeneración urbana. No había ocurrido hace muchos en Aragón, que se empezase a rehabilitar muchos municipios (Aragón ya sabéis que es una comunidad macrocéfala: más de la mitad de la población está en Zaragoza). Se empiezan ya a expandir esa política de rehabilitación no sólo en Zaragoza capital, que era la que la lideraba, sino también en otros municipios, de más de 8.000 habitantes para buscar una capacidad de gestión. Y luego una segunda fase, se planteaba ir bajando.” (Experto en Política de Vivienda, ex director de Vivienda y Rehabilitación del gobierno de Aragón).

Por otra parte es preciso señalar que desde mediados de los 2000 y hasta 2008 aproximadamente, se hace un esfuerzo por aumentar el stock de vivienda protegida, VPA (Vivienda Protegida Aragonesa) en Aragón en general y en Zaragoza en particular):

“Aragón hace una apuesta en el año 2003 por la creación de un registro de solicitantes de vivienda, que se desarrolla en la comunidad, ¿El objetivo cuál es? Hay que hacer vivienda protegida, porque los diferenciales de precio en Zaragoza eran de uno a tres: una vivienda libre, de las mismas características que una vivienda protegida, valía tres veces más que una vivienda protegida. Hay que hacer mucha vivienda protegida porque hace mucha falta. En todos estos años no se había trabajado la parte de la demanda: dónde, con qué características, qué tipología, qué programas de vivienda (vivienda pequeña, vivienda grande, vivienda destinada a familias monoparentales, viviendas adaptadas). Cuando se crea el registro y se empieza a trabajar la parte de la demanda, lo que se hace es conseguir una información muy

valiosa, que estructura las políticas de vivienda” (Experto en Política de Vivienda, ex director de Vivienda y Rehabilitación del gobierno de Aragón).

Con la aprobación del PGOU en 2001 desde el Ayuntamiento de Zaragoza se proyectaron 114.000 viviendas. Desde entonces se han aprobado suelos para 54.995 viviendas (de las cuales 28.780 son Viviendas Protegidas Aragonesas, VPA, el equivalente autonómico de la VPO), de las que se han concluido 35.000 (un tercio de ellas son VPA, la mayor parte en el nuevo barrio de Valdespartera). Con el fin de saldar la diferencia respecto de lo proyectado, el Ayuntamiento de Zaragoza se propone construir 60.000 nuevas viviendas, la mayoría de las cuales serán VPA (lo cual ha sido favorecido por el contexto de crisis económica actual). En concreto, 21.148 viviendas de estas nuevas viviendas (el 60% de las cuales serían VPA) se emplazarán en las 435 Ha. reservadas a tal efecto en el sector de Arcosur, la próxima gran operación urbanística ya iniciada en la ciudad de Zaragoza.

Muchas de estas viviendas protegidas son en régimen de propiedad, aunque el registro identifica como clave aumentar las viviendas protegidas en alquiler para determinados grupos, y no tanto por el aumento en la demanda de este último régimen de tenencia, sino más bien por la imposibilidad de muchos individuos/familias que aun queriendo acceder a la propiedad, no pueden hacer frente al pago de la hipoteca dados los niveles de renta declarados:

“Ahí hubo una segmentación muy importante: mucha gente se inscribía en el registro solicitando vivienda en propiedad. Y muchas de las unidades de convivencia que solicitaban vivienda en propiedad no podían acceder a ella porque por sus rentas declaradas era imposible. Es una de las líneas que se trabaja: hay una línea subyacente de alquiler. Mucha de esta gente tendría que acceder a una vivienda en alquiler, y sin embargo no quieren, porque a veces ni siquiera lo seleccionaban, seleccionaban propiedad sistemáticamente. Pero en el caso de los jóvenes, muchos de ellos están demandando alquiler con algún tipo de protección. Y esta información es muy importante para nosotros, para aumentar el alquiler, que así ha sido” (Experto en Política de Vivienda, ex director de Vivienda y Rehabilitación del gobierno de Aragón).

Es por ello por lo que a partir de 2009, dentro del marco del *Plan Estatal 2009-2012* Se comienza a fomentar el alquiler, aunque la propiedad siga estando presente. En este sentido el entrevistado afirma:

“Eso nos da un conocimiento en ese contexto de qué estaba pasando, y también permite dimensionar las acciones que se impulsan desde el Gobierno y desde la comunidad. Eso sobre todo se refiere a la parte de provisión de vivienda, que es la promoción de nueva vivienda, de adjudicación tanto en propiedad como en alquiler ya que se gestiona en ambas modalidades”

(Experto en Política de Vivienda, ex director de Vivienda y Rehabilitación del gobierno de Aragón).

En relación a la política de vivienda para jóvenes, la Comunidad Autónoma de Aragón no ha contado con ayudas específicas para este colectivo, al menos hasta 2009. Existen oficinas de *Bolsa de Vivienda Joven* en alquiler en Zaragoza, que a partir de 2009 y con la aparición de la Renta Básica de Emancipación, pasan a denominarse Oficinas de Emancipación Joven, localizándose estas además de en la provincia Zaragoza, en Huesca y en Teruel. Pero como se acaba de decir, en el plan de vivienda autonómico, no existen medidas concretas para los jóvenes aragoneses en lo que a vivienda se refiere. No obstante, esto no significa que los jóvenes no sean foco de atención por parte de la administración pública. Máxime si tenemos en cuenta que uno de los instrumentos básicos para la provisión de vivienda con los que cuenta la comunidad autónoma, El *Registro de Solicitantes de Vivienda* (creado en 2003, tal y como se ha indicado anteriormente), identifica a la población joven como principal demandante de viviendas de protección y en la mayoría de los casos en régimen de alquiler. Efectivamente, El registro de Vivienda de Protección Aragonesa (VPA) del Gobierno de Aragón, llamado *Toc-Toc*, incluye 30.000 solicitantes en la capital, el 80% de los cuales es menor de 35 años y el 10% inmigrantes extranjeros. El perfil del demandante medio se sitúa entre los 26 y los 35 años, con ingresos anuales inferiores a 9.000€. En este sentido, el 70% de las nuevas VPA están orientadas a personas menores de 35 años, el 5% para familias monoparentales y el 3% para personas con discapacidad¹⁹⁴.

A partir del año 2009, aparecen en Aragón una serie de medidas específicas para el colectivo juvenil: la Renta Básica de Emancipación (y que desaparecerá como en el resto de Comunidades Autónomas en 2012); ayudas al pago del alquiler y ayudas para la promoción de alojamientos protegidos para personas jóvenes. No obstante, estas medidas no dejan de ser meras implementaciones del Plan Estatal. En este sentido, las ayudas al pago del alquiler y las destinadas a la promoción de alojamientos protegidos son en realidad limitaciones de las ayudas estatales destinadas a aquellos jóvenes con ingresos familiares no superiores a 1,5 veces el IPREM (Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples).

Respecto a los pagos efectuados por provincias de la Renta Básica de Emancipación, del total de la comunidad autónoma, la provincia de Zaragoza absorbe casi el 75% (ver tabla 6 del anexo V). Esto está en consonancia con el hecho de que la ciudad de Zaragoza y según datos del Padrón Municipal de las poblaciones referidas al 1 de enero de 2013, cuenta con 674.317 habitantes, lo cual representa el 50,12% del total de la población de Aragón y el 69,49% de la residente en la provincia de Zaragoza.

¹⁹⁴ *Atlas de la ciudad. Zaragoza 2009*. Ayuntamiento de Zaragoza y Zaragoza Global, Zaragoza.

En cualquier caso, hay que descender municipal, y en concreto a la ciudad de Zaragoza, para encontrarnos con medidas concebidas específicamente para los jóvenes en materia de vivienda.

Medidas y ayudas a la población joven en materia de vivienda en la ciudad de Zaragoza.

En esta ciudad el Servicio Municipal de Juventud ha desarrollado cuatro líneas de actuación en el ámbito de la vivienda para jóvenes, gestionadas desde la Unidad Técnica de Promoción de Vivienda Joven: bolsa de vivienda joven en alquiler; hipoteca joven (ayudas para la compra); subvenciones al alquiler de viviendas para jóvenes y construcción de viviendas de alquiler para jóvenes. Analicemos más detenidamente estas dos últimas:

Por un lado, las *subvenciones al alquiler de viviendas para jóvenes* se comenzaron a otorgar en 2000, con el propósito de estimular la emancipación. Consistentes en una subvención parcial del coste del alquiler, se dirige a jóvenes de entre 18 y 35 años que cumplan los siguientes requisitos: no disponer de vivienda propia; tener la unidad familiar unos ingresos anuales de entre 0,9 y 2,5 veces el SMI; no contar con rendimientos de capital superiores a 601 €; no ser titulares de vehículos de tracción mecánica cuyo valor supere 9.015,18 €; estar, por lo menos uno de los miembros de la unidad familiar, empadronado en Zaragoza con una antigüedad mínima de 3 años. También se establecían una serie de requisitos en relación con la vivienda cuyo alquiler se subvencionaba, como: disponer de sistema de agua caliente y contar con un dormitorio por cada dos personas, entre otros. La subvención tenía una duración anual, prorrogable, como máximo, por otro año, y su cuantía oscila entre el 10 % y el 50 % del alquiler mensual, con un límite máximo de 384 € para 2005. En 2004, se concedieron 325 subvenciones de este tipo que beneficiaron a un total de 467 jóvenes, con una subvención media equivalente al 33 % del alquiler mensual (el alquiler medio fue de 300,33 €).

Por otro, el *programa de construcción de viviendas de alquiler*. Surge de un convenio firmado en 2001 entre el Ayuntamiento y el Instituto de la Juventud de España, por el que se promovieron 29 viviendas de 70 m², dotadas de tres dormitorios y salón. Se entregaron, en 2004, a jóvenes de entre 18 y 30 años, empadronados en la ciudad con tres años de antigüedad como mínimo, y con un nivel anual de ingresos comprendido entre 0,9 y 2,7 veces el SMI, por un alquiler mensual igual o inferior al 40 % de sus ingresos brutos.

Fue un programa muy exitoso, tal y como señala otra informante clave entrevistada:

“Entonces para los jóvenes, ¿de qué disponemos nosotros a nivel concreto? Pues aparte del acceso a nivel general a las viviendas de alquiler, tenemos unas promociones que se realizaron en colaboración con el INJUVE, que ya se hizo hace 10 ó 12 años (son poquitas, estamos hablando de 30.000 viviendas), destinadas exclusivamente a jóvenes, que antes tenían un

precio muy competitivo” (Jefa del Área de Gestión Social y Alquileres en la Sociedad Municipal Zaragoza).

Como dice la entrevistada, cuando se inicia este programa y se van entregando las viviendas, el precio de éstas era reducido, muy competitivo. Pero con el paso de los años, el precio de los inmuebles aumenta, desvirtuándose de esta manera la función social que debían o deben de cumplir:

“...que antes tenían un precio muy competitivo, pero que ahora ya tienen un precio de mercado, y donde hay mucha dificultad por parte de los jóvenes para afrontar de forma autónoma ese alquiler.” (Jefa del Área de Gestión Social y Alquileres en la Sociedad Municipal Zaragoza)

Por ello, en el ayuntamiento de Zaragoza junto a entidades sociales, plantea otras fórmulas como son los alojamientos para universitarios. En este sentido:

“Estamos ahora en proceso de intentar modificar el objeto, que sean viviendas compartidas, o para estudiantes, u otro tipo de respuesta porque vemos que así es imposible cumplir la función para la que fueron realizadas. Trabajamos así de una forma más eficaz con la universidad: disponemos de un programa de alojamiento para estudiantes universitarios, entonces hemos hecho una residencia universitaria que gestionamos con una entidad social.” (Jefa del Área de Gestión Social y Alquileres en la Sociedad Municipal Zaragoza).

Cataluña: Marcos legislativos propios e intervención en el mercado y giro desde la propiedad hacia el alquiler.

En Cataluña, en el año 2002 se aprueba la *Ley 2/2002* (posteriormente modificada por la *ley 10/2004, de Fomento de Vivienda Asequible*) que tiene por objeto intervenir en el mercado inmobiliario (moderar la subida de los precios de la vivienda) mediante la adquisición o construcción de patrimonio públicos de suelo. Esta ley, que aparece con cierto retraso respecto a otras comunidades como Madrid y País Vasco, es clave si se quiere crear vivienda pública o asequible para colectivos como el de jóvenes. Lo que sucede, como afirma Pilar Almirall (en España en General y también en Cataluña) es que *“la tendencia de realizar políticas sectoriales de vivienda, se ha visto limitada por la insuficiencia económica para abordar una actuación con la suficiente entidad para incidir en el mercado de vivienda”*¹⁹⁵.

A partir del año 2004 aumenta los niveles de construcción de vivienda protegida en Cataluña tras experimentar una etapa anterior en la que las actuaciones en este tipo de viviendas llegaron a situarse en niveles bastante bajos debido al rápido encarecimiento del suelo y sus expectativas de valor.

¹⁹⁵ Almirall, P. (2007) “La vivienda y los jóvenes: una expectativa o una realidad” en *ACE, Arquitectura, Ciudad y Entorno* (pág. 507-522)

En 2004 y 2007, se establecen decretos en materia de urbanismo y vivienda, entre los que cabe destacar:

- Decreto 454/2004 que da lugar al *Pla pel Dret a l'Habitatge* (Plan del Derecho a la Vivienda 2004-2010), y establece figuras intermedias de protección (precio concertado).
- Decreto 455/2004 del *Plan de Rehabilitación de Catalunya* que articula medidas de control de la edificación.
- La *Ley del Derecho a la Vivienda* (2004 y 2007) encaminada a la adopción de medidas para garantizar el acceso a la vivienda a los ciudadanos.

En octubre en 2007 se firma entre el Gobierno de Cataluña y 33 organizaciones, que incluyen la representación de las administraciones locales, de grupos parlamentarios, de sindicatos y patronal y agentes sociales, *El Pacto Nacional por la Vivienda 2007-2016*. Este pacto tiene como retos:

- Mejorar el acceso a la vivienda, especialmente para jóvenes.
- Mejorar las condiciones del parque residencial.
- Mejorar el alojamiento de las personas mayores y de las personas con diversidad funcional.
- Prevenir la exclusión social residencial.
- Garantizar un alojamiento digno y adecuado a los hogares mal alojados.

Muchos de los Decretos y Leyes anteriormente mencionados siguen existiendo en la actualidad pero con modificaciones y con limitaciones. En este sentido, la experta en Política de Vivienda en España y Cataluña consultada afirma:

“Existe el decreto del Plan de Derecho a la Vivienda, existe (que no hemos hablado de ello aún) la Ley de Derecho a la Vivienda, que elaboramos desde el 2004 al 2007, y que contiene instrumentos que es gravísimo que se retiren cuando no tienen trascendencia presupuestaria, son más de principios y de derechos. Esa Ley se ha mantenido con modificaciones importantes: uno de los instrumentos que dio más que hablar fue el alquiler forzoso, en cuanto hubo cambio de gobierno ese artículo cayó, y ahora se les está pidiendo que lo recuperen (no de forma general, pero por lo menos para forzar a los bancos a que alquilen viviendas vacías). Quitaron ese artículo, pero al final de la Ley hay una parte sancionadora por vivienda no ocupada, existe el sistema sancionador elevadísimo, que si quisieran aplicar podrían, pero no se está haciendo. La Ley del Derecho a la Vivienda existe con rebajas que se han introducido, y el Plan de Derecho

a la Vivienda también. Esos dos instrumentos están, pero con rebajas” (Experta en Política de Vivienda).

Modificaciones y limitaciones que tienen que ver con falta de presupuesto:

“La Ley es más bien el establecimiento de unos principios rectores que luego tú desarrollas o no en función de que pongas instrumentos de efectividad. Se nos acusa de que pusimos el alquiler forzoso y no llevamos a cabo ninguna operación. Lo cierto es que esto se aprobó a finales de 2007, y en 2008 empezó la crisis y el problema empezó a cambiar de signo. No hicimos ninguna expropiación del uso de la vivienda, pero en este momento tampoco se está haciendo. No se está haciendo uso de ninguno de los instrumentos existentes. Hay una dejadez...El tema más imperdonable es la riqueza que supone el parque desocupado ahora... estas viviendas deben ocuparse. Ni se intenta, eso me parece muy grave. Esto va más allá de los instrumentos, es una voluntad política de conciliación, y tampoco tiene una carga presupuestaria” (Experta en Política de Vivienda).

En lo que se refiere a medidas y ayudas específicas para jóvenes en materia de vivienda, en Cataluña (al igual que sucede en el resto de España) al menos hasta 2005, se construye mucha vivienda nueva, fomentado en mayor medida la propiedad que el alquiler y a unos precios poco asequibles para la población joven:

“Lo que se ha hecho aquí en los últimos años eran políticas de vivienda muy basadas en la propiedad, en algunos casos en alquiler para jóvenes en pisos muy reducidos, y según en qué municipios, quedaban vacíos porque el propio mercado ofrecía viviendas más grandes (pero más viejas) a precios más económicos. Muchas veces por la relación con el precio: Cuando se es joven no importa tanto que sea un piso recién acabado, y los metros de los que se dispone. Los jóvenes preferían viviendas más grandes para compartir con amigos, o incluso que estuvieran en peor estado y ya se las arreglarían, pero que fueran más económicas. Aquí lo que se ha hecho, por desgracia creo yo, es mucha obra nueva, invirtiendo mucho dinero, y detrás había una hipoteca muy grande en los propios ayuntamientos, en las empresas públicas, para construir aquellas viviendas, pues no se podían ofertar a un precio atractivo para los jóvenes.”(Experta en jóvenes, emancipación y vivienda en Cataluña).

A partir de 2005, aunque se sigue fomentando la propiedad, también aparecen programas específicos y ayudas directas al alquiler para jóvenes, además de subvenciones a la rehabilitación (refuerzo del 10% en las subvenciones para la rehabilitación de viviendas) tal y como puede verse en la tabla 7 de anexo V.

En los últimos años se pusieron en marcha servicios de intermediación para la provisión de viviendas en alquiler para personas jóvenes en España, por parte de las diferentes administraciones públicas, a nivel estatal, autonómico y municipal, habitualmente conocidas

como *Bolsas de Vivienda en alquiler para Jóvenes*. Para poder optar a estos pisos es necesario tener entre 18 y 35 años, percibir un sueldo superior a 1,5 veces el SMI o, en caso contrario, contar con un fiador por cada una de las personas que no reúna estos requisitos. El precio máximo del alquiler al que las y los jóvenes pueden optar equivale al 30 % de la suma de sus ingresos, de tal manera que cuando su nivel de ingresos suponga una proporción superior a ésta, no pueden acceder a esta modalidad. Por otra parte, el INJUVE trata de atraer a los propietarios de viviendas ofreciendo ciertas garantías de seguridad mediante la cobertura de un seguro de impago de rentas, cuyo coste corre a cargo de dicha entidad.

Para el caso de Cataluña, existen diversas iniciativas propias de Bolsas de Vivienda para jóvenes entre otras, la “Xarxa de Borses Joves d’Habitatge del Barcelonès”, un programa de los Ayuntamientos de Badalona, L’Hospitalet, Sant Adrià del Besòs y Santa Coloma de Gramenet y el Consell Comarcal de Barcelonès, con la colaboración de la Generalitat de Catalunya y el INJUVE. Para la ciudad de Barcelona existe una Bolsa de alquiler específica, la “Borsa Jove d’Habitatge de Barcelona”. Su funcionamiento es muy similar al ya descrito a nivel estatal, aunque presenta la particularidad de ofrecer un servicio de contacto a las personas jóvenes que desean compartir piso.

También es necesario mencionar otro tipo de programas complementarios a las ayudas directas en alquiler (que en el caso de Cataluña se mantienen desde 2005 a 2012, tabla 7 de anexo V) y las ayudas directas a la compra, tanto de vivienda libre como de vivienda protegida. Estos programas (al menos en la teoría) tratan, (bajo la figura de *alojamientos compartidos*) de mejorar el acceso de las personas jóvenes a la vivienda. Y a pesar de su limitado potencial, resultan iniciativas interesantes en tanto que amplían los tipos de medidas y permiten cierto grado de experimentación sin acarrear un coste excesivo para la administración pública. Cabe destacar las siguientes iniciativas:

En la anteriormente citada “Xarxa de Borses Joves d’Habitatge del Barcelonès” que es una red de mediación para el alquiler social, se oferta un servicio dirigido a ayudar a las personas jóvenes a compartir piso. Es un servicio gratuito, prestado a través de Internet (www.compartir-habitatge.net), que pone en contacto a jóvenes que quieren alquilar una habitación con propietarios que desean alquilar parcialmente su vivienda, o con jóvenes que tienen alquilado un piso y quieren subarrendar una habitación a otra persona joven. Este servicio parece haber funcionado bastante bien:

“...Ha funcionado muy bien. Lo que hacían los ayuntamientos a través de las Oficinas de Vivienda era hacer como de mobiliarias, mediaban entre los propietarios que querían alquilar su vivienda, y los jóvenes (u otras personas, porque esto no estaba dirigido exclusivamente a jóvenes) que querían alquilar una vivienda a un precio inferior al de mercado, y mediaban. Ahí se creaba una bolsa de vivienda, en la que se garantizaba al propietario que iba a cobrar aún si

hubiera un impago durante seis meses, pero a un precio más bajo que el precio del mercado. Los jóvenes iban a pedir información y alquilaban viviendas de este tipo. Esto es lo que yo creo que ha funcionado más, porque ha permitido actuar ante el mercado privado, flexibilizar los alquileres y adaptarse a la situación de mercado mejor que las viviendas nuevas, en propiedad, públicas o privadas, vinculadas a hipotecas enormes que no permiten rebajar precios, pues permitía reducir precios, incluso ahora con la crisis.” (Experta en jóvenes, emancipación y vivienda en Cataluña).

Otro programa a destacar es “*Vive y Convive*”, que se crea en el año 1996 y que sigue existiendo en la actualidad, de la Obra Social Caixa Catalunya que fomentando la convivencia intergeneracional, intenta dar respuesta a las necesidades de las personas mayores a las de alojamiento de los jóvenes universitarios en Cataluña.

Por otra parte, existen programas para la emancipación: Programa *Emancípate* de la Obra Social de Catalunya Caixa en convenio con la Generalitat. Se trata de alquiler de habitaciones a precios asequibles y la ya conocida Renta Básica de Emancipación, ayudas directas al alquiler por parte del Estado y que cada Comunidad Autónoma se encarga de gestionar y aplicar en su territorio. En la tabla 8 de anexo V se puede apreciar que la mayoría de los pagos efectuados se concentran en la provincia de Barcelona (72,9%). No obstante que este instrumento desaparece en 2012.

Medidas y ayudas a la población joven en materia de vivienda en la ciudad de Barcelona.

La ciudad de Barcelona cuenta en la actualidad con un Plan de Vivienda de carácter general propio, *2008-2016*, en el que se desarrollan medidas o líneas dirigidas a la población joven. Pero antes de analizarlo, convendría hacer un repaso a las iniciativas que en materia de vivienda se han ido haciendo en la última década, aproximadamente, para jóvenes en la ciudad Condal.

Destacaron dos programas, con mayor o menor éxito, desarrollados por el Patronato Municipal de Vivienda:

“...su manera de funcionar es generando producto, vivienda, y en estos últimos años poniéndola en alquiler”. (Experta en política para jóvenes en Cataluña y Barcelona).

Destinados ambos a facilitar los procesos de emancipación residencial de la población joven. El primero de ellos, *Viviendas municipales de alquiler para jóvenes Vores del Cinturó*. Fue una de las primeras promociones en España de vivienda a escala municipal en alquiler dirigidas a jóvenes y se desarrolló entre 1995 y 1999. Las viviendas se construyeron sobre terrenos expropiados para construir una determinada circunvalación de la ciudad. Finalmente quedaron como excedente y fueron recicladas urbanísticamente para acoger viviendas de

protección. Se construyeron, en total, 6 edificios que albergaban 431 viviendas en alquiler, de entre 50 y 70 m² útiles, con plaza de aparcamiento. Fueron adjudicadas a inicios de 2000 a jóvenes menores de 31 años, con ingresos máximos equivalentes a 2,5 veces el Salario Mínimo Interprofesional (SMI), para un periodo máximo de 5 años, prorrogables hasta un máximo de tres años suplementarios. Según aparece recogido en el Informe Extraordinario de la Institución del Ararteko al Parlamento Vasco sobre *Las Políticas Públicas de Vivienda dirigidas a la población joven en CAPV*¹⁹⁶, “fue un programa innovador, tanto en lo urbanístico, como en lo arquitectónico, pues se aplicaron criterios de sostenibilidad: sistemas de agua caliente sanitaria por paneles solares, iluminación natural, materiales ecológicos, etcétera. Tuvo una buena acogida y ha funcionado bien; de hecho, en la actualidad cerca del 50 % de los ocupantes iniciales todavía residen en los apartamentos y el número de impagos ha sido muy reducido”.

El segundo programa al que no estamos refiriendo es el de *Alojamientos Transitorios para jóvenes*¹⁹⁷ o dotaciones residenciales en alquiler en el marco del programa *Proyecto Dotacionales Residenciales 10 HJ*. Comienza a principios de la década de los 2000 y tiene como objetivo el crear dotaciones residenciales dirigidas a promover los procesos de emancipación residencial de jóvenes menores de 35 años con recursos económicos limitados, y consiste en promocionar edificios residenciales en áreas previamente calificadas para acoger equipamientos colectivos municipales. Estos edificios lo componen apartamentos de unos 40m², que son de titularidad pública y sujetos al régimen de alquiler de las viviendas de protección oficial. También los edificios contaban con espacios comunes como salas de estar y de ordenadores, salas de lavadoras y secadoras, etc... Pero este programa ha ido desapareciendo. Además se trataba de una tipología de vivienda que en ocasiones no se ajustaba a lo que demandaba el colectivo juvenil. En este sentido, otra experta consultada afirma:

“Las viviendas más dirigidas en exclusiva para jóvenes, que había sido una política muy potente hace unos años con vivienda dotacional, han ido desapareciendo. Se ha visto que la vivienda para jóvenes se hacía con una tipología (incorporando servicios comunes, la lavandería), que marcaba un tipo de usuario muy particular, que también necesitaban un giro a lo largo del tiempo (estos usuarios debían estar cinco años porque luego debían salir de estas viviendas por ascenso social, porque ya no eran jóvenes, etc.). No siempre esta tipología de vivienda estaba adecuada a las demandas de los jóvenes. Ellos preferían una vivienda más tipificada, de dos o tres dormitorios, para un uso más familiar de futuro, y no siempre han encajado. (Experta en política para jóvenes en Cataluña y Barcelona).

¹⁹⁶ Abril de 2007

¹⁹⁷ Este iniciativa también se desarrolla, aunque un poco más tarde, en Madrid.

Volvamos ahora al Plan Municipal de viviendas de Barcelona 2008-2016. Los objetivos de este Plan son, entre otros, la oferta diversificada de vivienda, la satisfacción de las necesidades de vivienda, el equilibrio territorial y social y la atención prioritaria a aquellas personas y hogares económicamente más desfavorecidos y que tienen los siguientes problemas en la vivienda¹⁹⁸:

- Para las personas que no disponen de vivienda y que la necesitan para desarrollar su proyecto de vida (evidentemente uno de estos colectivos es el de los jóvenes).
- Para las personas que disponen de vivienda pero no la tienen en condiciones (procesos de rehabilitación de edificios y viviendas y eliminación de infravivienda)
- Para las personas que disponen de vivienda, pero están en riesgo de perderla por razones sociales o económicas (desahucios).

Y para cumplir estos objetivos de carácter muy general, el Plan se articula en torno a siete líneas o ejes estratégicos:

- 1) Aumentar el suelo destinado a la vivienda asequible.
- 2) Atender la demanda social de vivienda, incrementando y diversificando la oferta de vivienda protegida y asequible.
- 3) Mejorar las condiciones del parque de vivienda construida.
- 4) Fomentar el alquiler del parque de vivienda privada.
- 5) Intervenir en las disfunciones sociales del mercado inmobiliario.
- 6) Innovar en la construcción, promover la sostenibilidad en la edificación y la eco-eficiencia.
- 7) Proximidad y atención a la ciudadanía. Participación.

De los objetivos y de las líneas de actuación se puede sacar una conclusión que aquí nos interesa: el fomento en mayor medida del alquiler y de la rehabilitación frente a la propiedad y la nueva construcción:

“Lo que está claro es que se ha redirigido la vivienda en propiedad a la de alquiler en Barcelona ciudad. El nivel de precios en alquiler en general era alto, aunque fueran los regímenes estipulados. Lo que hace el Ayuntamiento de Barcelona es buscar viviendas que habían sido previstas para la venta, y transformarlas en vivienda en alquiler a un nivel de precio muy bajo. Esto se ha producido en el último año. Las viviendas de... de la zona de Ciudad Meridiana. Lo que ha hecho el Ayuntamiento es reconvertirlas en vivienda de alquiler: Si eran de 300 euros al mes, lo han reducido a 200-250 para facilitar que entraran en la bolsa de personas interesadas

¹⁹⁸ Tomado del Plan de Vivienda de Barcelona 2008-2016. Documento aprobado definitivamente el 29 de mayo de 2009 y elaborado por la Regiduría de Vivienda y los organismos dependientes.

en alquilar. Esto se ha movilizado de forma muy adecuada. Si había una falta de vivienda en alquiler, y el que había no era una demanda prioritaria, que ahora sí lo es, se está cubriendo este exceso de demanda de vivienda en alquiler con otros tipos de productos que habían sido pensados para otro tipo de perfil de demanda. (Experta en política para jóvenes en Cataluña y Barcelona).

Ahora bien, teniendo en cuenta el actual contexto de crisis económica, ¿realmente se llegan a desarrollar todas estas medidas y líneas que aparecen en los planes? o ¿simplemente son meros planteamientos que no llegan realmente a hacerse efectivos en un marco general de reducción del gasto público? En el caso de Cataluña en general y en Barcelona en particular, los jóvenes son un colectivo específico que está presente en los diversos planes de vivienda, pactos o acuerdos que se establecen, y de esta manera se trata de incidir en el problema de acceso a la vivienda que presentan, fomentando, por ejemplo, el alquiler a precios razonables. Esto en la teoría, pero en la práctica, y como sucede en otras partes del territorio nacional, la precaria situación socioeconómica supone una traba muy importante:

“La vivienda de jóvenes está pensada, tendencialmente, que sea en alquiler. Son alquileres estipulados en una temporalidad de cinco años, al cabo de los cuales tienen que revisar el tiempo. Son cuestiones que no se están llevando a cabo de forma muy taxativa, porque en estos momentos no hay muchos jóvenes que puedan acceder a una vivienda de alquiler porque el nivel de arrendamiento, aunque sea mínimo, no todo el mundo puede acceder a ellos. (Experta en política para jóvenes en Cataluña y Barcelona)

Comunidad de Madrid: Planes específicos para jóvenes, ayudas para el alquiler y relevancia de la Vivienda de Protección Pública para arrendamiento con opción a compra.

Los Planes de Vivienda la Comunidad de Madrid han prestado una particular atención al colectivo de jóvenes. Para ello se han desarrollado Los Planes de Vivienda Joven de la Comunidad de Madrid; 2005-2008 y 2009-2012. Son un conjunto de medidas de apoyo dirigidas a la población inferior a los 35 años a los que se destina las Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento con Opción de Compra¹⁹⁹. (VPPAOC-Plan Joven). Para impulsar estos Planes de Vivienda, la Comunidad de Madrid²⁰⁰:

- Destina suelo para la promoción y construcción de estas viviendas.
- Impulsa convenios de colaboración con los Ayuntamientos de la Comunidad de Madrid para promover la construcción de viviendas del Plan Joven en sus municipios.

¹⁹⁹ Es la figura clave de la Política de Vivienda para jóvenes en esta comunidad

²⁰⁰ En www.madrid.org

- Aplica controles técnicos sobre las viviendas del Plan Joven que se construyan.
- Establece los requisitos de acceso a estas viviendas, para que sólo puedan destinarse a jóvenes que reúnan determinadas condiciones.
- Impulsa la Lista Única de Solicitantes. Es imprescindible inscribirse en esta lista. Una vez registrados los jóvenes participan en los distintos procesos de selección durante la vigencia del Plan Joven para las que cumplan los requisitos.
- Concreta la Renta Máxima Anual del alquiler de la vivienda, desde el momento de la firma del contrato de arrendamiento.
- Establece, desde el momento de la firma del contrato de arrendamiento, el Precio Máximo Legal de Venta de estas viviendas en el caso de que se ejerza la opción de compra, una vez transcurridos los siete años de arrendamiento que establece la normativa.
- Estudia la demanda de los jóvenes sobre este tipo de viviendas.

Plan de vivienda Joven de la Comunidad de Madrid 2005-2008.

Integrado en el Plan de Vivienda 2005-2008 de la Comunidad de Madrid, y en vigor desde febrero de 2005²⁰¹, incluye un conjunto de medidas y programas de apoyo a las personas menores de 35 años. Se destacan las siguientes:

- *Vivienda con protección pública para arrendamiento con opción de compra.* (VPPAOC) .Se trata de viviendas promovidas para su alquiler, bien directamente por la Comunidad de Madrid, bien en colaboración con otros promotores públicos o privados; su particularidad radicaba en que, una vez transcurridos siete años en régimen de alquiler, la persona arrendataria podía ejecutar, si así lo deseaba, la opción de compra, reconociéndose como aportación el 50 % de lo abonado en concepto de renta. Complementariamente, si efectivamente se ejecutaba dicha opción, y siempre que reuniera una serie de requisitos, se tiene derecho también a una ayuda económica concedida por la Administración autónoma denominada Cheque-Vivienda.
- *Lista única de solicitantes de vivienda.* El Plan de Vivienda Joven pone a disposición de este colectivo la posibilidad de incorporarse a un registro único de solicitantes de vivienda, con el propósito de que con una sola inscripción se pudieran presentar a todas las promociones, ya sean de iniciativa pública o privada. Si el la solicitante lo autorizaba expresamente en el impreso de solicitud con el que se incorpora a la lista, la Comunidad podía comunicar sus datos a los ayuntamientos,

²⁰¹ Regulado por el Decreto 12/2005, de 27 de enero, por el que se regulan las ayudas económicas a la vivienda en la Comunidad de Madrid.

y a otros promotores públicos o privados de VPP, con el objetivo de que su solicitud fuera tenida en cuenta en las diversas promociones que se pusieran en marcha; en caso contrario, su demanda sólo podía utilizarse en las promociones que realizase la Comunidad de Madrid.

- *Cheque-Vivienda alquiler.* Se trata de una subvención directa al arrendatario que ejecute la opción de compra de una VPPAOC, por valor del 10 % aplicable sobre el precio de venta total de la vivienda. Cuando el joven está en situación de desempleo ese porcentaje aumenta al 15%. Esta ayuda directa al alquiler está destinada a aquellos jóvenes menores de 35 años que han accedido a una Vivienda de Protección Pública en Alquiler con derecho a Compra y que ejerzan dicha opción de compra transcurridos 7 años desde que se inicia el arrendamiento. Además, los ingresos familiares del núcleo al que pertenece el joven no deben exceder 5,5 veces el IPREM en el momento en el que solicita el cheque-vivienda. Por otra parte, ningún miembro de la unidad familiar debe ser titular de otra vivienda sujeta al régimen de protección en todo el territorio de país.

Estas viviendas de protección en alquiler con derecho a compra tienen una superficie construida máxima de 70 m² y están sujetas una renta máxima inicial anual durante los 7 primeros años. La renta inicial puede actualizarse anualmente conforme a la evolución del IPC. Para los contratos que se celebrasen tras la resolución de un contrato de arrendamiento previo con otro inquilino, se les aplica la renta actualizada desde la calificación definitiva con el IPC. Si se ejerce la opción de compra, están sujetas a un Precio Máximo de Venta y en él se descuenta la mitad de las cantidades aportadas por el inquilino durante el arrendamiento. Para poder acceder a estas viviendas se deben cumplir los siguientes requisitos:

- los ingresos familiares no pueden exceder de 5,5 veces el IPREM;
- el titular debe ser menor de 35 años.
- ninguno de los miembros de la unidad familiar puede ser titular de otra vivienda sujeta a régimen de protección en todo el territorio estatal.
- ninguno de los miembros de la unidad familiar puede ser titular de derecho real de uso o disfrute de una vivienda libre en todo el territorio de la Comunidad de Madrid cuyo valor, según el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (ITP), exceda del 40 % del PMLV , o del 60 % en caso de tratarse de una familia numerosa.

Por otra parte, los beneficiarios de estas viviendas deben cumplir las siguientes obligaciones:

- Una vez transcurrido el período de protección y adquirida la vivienda, durante los tres años siguientes, su titular no podrá enajenarla en segunda o posterior

transmisión por precio superior al establecido por metro cuadrado de superficie útil para la Vivienda con Protección Pública Básica (VPPB) que se califique provisionalmente en la misma fecha en que se produzca la transmisión y en la misma localidad o ámbito intra-urbano. Dicha limitación se hará constar expresamente en la escritura de compraventa, a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad.

- No podrá ser objeto de Descalificación mientras mantengan el régimen de protección.
- Para realizar obras o reformas deberá obtenerse autorización de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación.

Tal y como se observa en el Informe Extraordinario de la Institución del Ararteko al Parlamento Vasco sobre *Las Políticas Públicas de Vivienda dirigidas a la población joven en CAPV*, El Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid generó muchas expectativas ya que a comienzos de 2005 *“la lista única de solicitantes contaba ya con más de 25000 preinscripciones de solicitantes”*²⁰². En el periodo 2005-2008 del total de viviendas de cada promoción de VPPAOC, los promotores están obligados a destinar al menos el 50% para el colectivo de los jóvenes²⁰³. Una medida, que por otra parte, también existe en el periodo 2009-2012. Otros programas a destacar dentro del periodo 2005-2008 son por un lado, el programa *‘Vive y convive’*. Basándose en experiencias en otros territorios como en el Catalán, esta iniciativa se sustenta en un convenio firmado por el Ayuntamiento de Madrid con la Fundación *“Viure y Conviure”* de Caixa Catalunya y algunas Universidades públicas de la ciudad madrileña. Como ya se ha indicado en otra parte del presente texto, el proyecto consiste en la posibilidad de que jóvenes universitarios de las diferentes universidades adheridas vivan en los domicilios de aquellas personas mayores que han decidido ofrecer su casa como hogar para estos estudiantes desplazados de sus lugares de origen.

Por otro lado, y como ayuda a la adquisición de vivienda habitual por parte de los jóvenes, el Programa *Hipoteca Joven*²⁰⁴, con la que se pretende apoyar a los jóvenes en el acceso a una vivienda en propiedad. Esta medida está dirigida a aquellos jóvenes entre los 18 y 34 años que

²⁰² *Las Políticas Públicas de Vivienda dirigidas a la población joven en CAPV* (2007) Informe Extraordinario de la Institución del Ararteko al Parlamento Vasco. (página 279)

²⁰³ *“De las 153.000 viviendas que el Plan de Vivienda tiene programadas para el periodo 2005-2008, 79.000 se incluyen en el Plan de Vivienda para jóvenes para destinarse a menores de 35 años”* (idem)

²⁰⁴ Hipoteca puesta en marcha por la Comunidad de Madrid en colaboración con la desaparecida Caja Madrid (actual Bankia), cuya gestión se desarrolla a través de la red de sucursales de esta entidad en los municipios de la Comunidad. Si se analizan con detenimiento las condiciones de financiación de dicha hipoteca se puede afirmar que todas ellas facilitan el endeudamiento dado los bajos tipos de interés (variable o mixto, EURIBOR + 0,49% y + 0,80% si la financiación es hasta el 80% del valor de tasación o superior al 80% del valor de tasación respectivamente); el plazo concedido de hasta 40 años, etc...

tramiten la solicitud de préstamo hipotecario para destinarlo a la adquisición de vivienda habitual, a través del programa de Bolsa de Vivienda Joven.

Lo visto hasta ahora permite afirmar que en la Comunidad de Madrid, y para este periodo (2005-2008), existen bastantes medidas y programas en materia de vivienda para los jóvenes, además de encuadrarse en Planes de Vivienda específicos para este colectivo, que por otra parte, son los únicos existentes de las Comunidades Autónomas hasta ahora analizadas. No obstante, todas y cada una de las medidas están destinadas a la compra, pues incluso el ‘cheque –vivienda’ aun siendo una subvención del 10% para el alquiler, solo se puede disfrutar de ella si se ejerce la opción de compra transcurridos 7 años. Habrá que esperar al periodo 2009-2012 (ver tabla 9 de anexo V) para encontrar alguna medida de fomento del alquiler (aparte de la RBE, presente en todas y cada una de las CCCAA y cuyos datos para Madrid se muestran en la tabla 10 de anexo V).

Plan de vivienda Joven de la Comunidad de Madrid 2009-2012.

El Plan de Vivienda Joven 2009-2012 tiene muchas similitudes con el plan anterior, aunque como se acaba de decir, se introducen ciertas medidas encaminadas a fomentar alquiler. Todas ellas encuadradas en el *Plan Alquiler*²⁰⁵, que aun siendo un plan de carácter general y destinado a todos los grupos de edad de la población, los jóvenes son entendidos como colectivo clave en la demanda de este tipo de régimen de tenencia. Pero antes de analizar con más detenimiento este plan alquiler, es necesario detenerse en las similitudes que el Plan 2009-2012 guarda con su antecesor, con el objetivo de evidenciar que a pesar del mayor impulso del alquiler en este último periodo, el fomento de la vivienda en propiedad sigue manteniéndose

Por una parte, la lista de solicitantes se mantiene como registro único para que los jóvenes puedan acceder a las distintas promociones de vivienda.

Por otra, el cheque-vivienda sigue existiendo pero no exactamente en los mismos términos que en el periodo 2005-2008, esto es, sigue tratándose de una subvención del 10% (y del 15% para jóvenes desempleados), siempre y cuando se ejerza la opción de compra transcurrido un determinado tiempo. Pero para ejercer la opción de compra (VPPAOC) no será necesario que transcurran siete años desde la calificación definitiva de la vivienda en régimen de arrendamiento, ya a partir del quinto se podrá optar por la vivienda en propiedad (con el descuento del 50% de las cantidades abonadas por el alquiler). Es más, transcurrido el primer

²⁰⁵ Orden 1/2008, de 15 de enero por la que se establecen las medidas de fomento de alquiler de viviendas en la Comunidad de Madrid. Orden actualizada en 2012: Orden 709/2012, de 7 de marzo de 2012, por la que se modifica la Orden 1/2008, de 15 de enero, por la que se establecen las medidas de fomento al alquiler de viviendas en la Comunidad de Madrid (BOCM nº 79, de 2 de abril de 2012) y posteriormente actualizada en mayo de 2013 (BOCM nº 131, de 4 de junio de 2013) en los mismos términos.

año posterior a la fecha de otorgamiento de la calificación definitiva, podrá ejercerse la opción de compra siempre que medie acuerdo entre inquilino y propietario.²⁰⁶

De igual manera, para poder acceder a estas viviendas (VPPAOC) se deben cumplir unos requisitos, que recordemos eran:

- los ingresos familiares no pueden exceder de 5,5 veces el IPREM;
- el titular debe ser menor de 35 años.
- ninguno de los miembros de la unidad familiar puede ser titular de otra vivienda sujeta a régimen de protección en todo el territorio estatal.
- ninguno de los miembros de la unidad familiar puede ser titular de derecho real de uso o disfrute de una vivienda libre en todo el territorio de la Comunidad de Madrid.

En cuanto a las características de las viviendas, simplemente señalar que continúan estando sujetas a un precio básico y su tamaño aumenta ligeramente pasando de los 70 m² en el periodo 2005-2008 a los 80 m² en el periodo 2009-2012.

Para concluir, se mantiene el Programa *Hipoteca Joven*, que como se comentó con anterioridad, no hace sino facilitar el endeudamiento de los jóvenes con los Bancos para adquirir una vivienda en propiedad. Y esto sumado a los intereses renovados de que el alquiler pueda convirtiéndose en compra en un periodo de tiempo menor.

Plan Alquila de la Comunidad de Madrid

A pesar del marcado impulso de la vivienda en propiedad por parte de la política de vivienda en general y para jóvenes en particular de la Comunidad de Madrid (especialmente hasta 2008), en el periodo 2009-2012 existe el Plan alquila. Un plan que coincide con los años fuertes de la crisis económica y social y que en teoría tiene como objetivo facilitar el acceso de los ciudadanos a la vivienda en condiciones asequibles y adaptadas a sus necesidades o más bien habría que decir, a sus posibilidades dadas las altísimas tasas de paro general (aún mayores para los jóvenes) que existen en la actualidad en nuestro país. No es casualidad que a partir de 2008 en la Comunidad de Madrid se apueste más por el alquiler. Así aparece en Plan Nacional, y reflejado en todas y cada uno de los planes de las regiones hasta ahora analizados.

Sea por un cambio de concepción en las políticas o por la actual coyuntura económica, el alquiler se concibe en el 'plan alquila' de la Comunidad de Madrid como una opción especialmente adecuada para facilitar el primer acceso a la vivienda, favorecer la emancipación de los jóvenes y resolver estados transitorios de necesidad en determinados

²⁰⁶ Portal de Vivienda en www.madrid.org/vivienda

supuestos como pueden ser, por ejemplo, el cambio de residencia o situaciones de separación o divorcio (orden 1/2008, actualizada en 2012 y 2013)²⁰⁷.

Las medidas de fomento del alquiler de viviendas incluyen una serie de servicios prestados por la Consejería competente en materia de vivienda, directa o indirectamente, para incentivar el alquiler de viviendas susceptibles de arrendamiento en la Comunidad de Madrid, de los que podrán beneficiarse tanto los arrendadores como los arrendatarios que cumplan con los requisitos que se establecen. Aportando para ello mayor seguridad al arrendamiento de viviendas existentes destinadas a domicilio habitual, así como los requisitos necesarios para poder acogerse a las mismas.

En definitiva el *Plan Alquila* de la Comunidad de Madrid es un servicio de gestión del alquiler para la intermediación entre propietarios e inquilinos²⁰⁸. Ofrecer cierta seguridad y garantía a los arrendadores y arrendatarios. No se trataría por tanto, de ayudas directas al alquiler.

▪ Medidas para arrendadores:

- Asignación de un gestor personal que mediará y servirá de apoyo en caso de desacuerdo o conflicto, entre arrendador y arrendatario, en la interpretación y aplicación del contrato.
- Contratación, durante el primer año del contrato, de un seguro de impago que garantice el cobro de las rentas, con un límite de 1.200 euros mensuales, incluida la contratación de una cobertura de asistencia jurídica en caso de tener que acudir a procedimientos judiciales de desahucio.
- Servicio de Agenda Personal del contrato para su seguimiento permanente.
- Asesoramiento especializado y apoyo profesional en las controversias derivadas de la relación arrendaticia.
- Servicio de financiación de reformas de la vivienda arrendada con cargo a rentas futuras del alquiler.
- Asesoramiento personalizado sobre las reducciones en los rendimientos del capital inmobiliario por alquiler, de las que puedan beneficiarse en la declaración del Impuesto de la Renta de las Personas Físicas.
- Información y apoyo en la tramitación de cualquier ayuda pública a la que se tenga derecho como arrendador de una vivienda.

▪ Medidas para arrendatarios:

²⁰⁷ Por la que se establecen las *Medidas de fomento al alquiler de viviendas en la Comunidad de Madrid*, en Portal de vivienda www.madrid.org/vivienda

²⁰⁸ En el Portal de vivienda de la Comunidad de Madrid, existe una 'buscador' de viviendas del Plan alquila.

- Asignación de un gestor personal que mediará y servirá de apoyo en caso de desacuerdo o conflicto, entre arrendador y arrendatario, en la interpretación y aplicación del contrato.
- Asesoramiento jurídico relativo a la interpretación y aplicación del contrato del alquiler.
- Asesoramiento personalizado sobre las deducciones fiscales al alquiler de las que puedan beneficiarse en la declaración del Impuesto de la Renta de las Personas Físicas.
- Información y apoyo en la tramitación de cualquier ayuda pública a la que se tenga derecho como arrendatario de vivienda.

Para poder acogerse a estas medidas, los arrendatarios deben inscribirse en un registro presentando el DNI o pasaporte y cumplimentar el modelo de formulario en el que se acreditarán los ingresos y quedarán reflejadas las preferencias y características de la vivienda a alquilar. Los arrendadores, por su parte, deben inscribir sus viviendas en el registro de alquiler y aportar la siguiente documentación:

- Escritura de la vivienda o nota simple actualizada del Registro de la Propiedad.
- Último recibo del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) de la vivienda que es objeto de arrendamiento.
- Póliza multiriesgo hogar o seguros análogos que cubran los riesgos de la Vivienda, en caso de estar vigentes.
- Calificación definitiva de la vivienda, en el caso de que se trate de una vivienda protegida.

Comunidad valenciana: falta de recursos y desaparición de políticas de vivienda específicas para jóvenes.

La Comunidad Valenciana en la actualidad también se enfrenta, en materia de vivienda, a un problema que no refleja sino el actual contexto de crisis económica y el consiguiente recorte en el gasto destinado a políticas públicas. Una situación que es común a todo el territorio español y que en esta comunidad se encuadra en un contexto de altos niveles de construcción alcanzados hasta la famosa explosión de la Burbuja inmobiliaria. De manera general, en la Comunidad Valenciana ha existido política de vivienda, en el sentido de existencia de Planes, pero el mercado ha jugado un papel fundamental que, como en otras Comunidades Autónomas, ha determinado los precios de la vivienda.

Desde comienzos de la década de los 2000 y al menos hasta el año 2009, la Política de Vivienda pública desarrollada por la Generalitat Valenciana se ha centrado sobre todo en la

promoción de la propiedad a través de la puesta en venta de vivienda de Protección Oficial (VPO), especialmente de nueva construcción y en menor medida de segunda mano, en sus diferentes modalidades: Viviendas de Protección de régimen Especial (VPORE); Viviendas de Protección Oficial de Régimen General (VPORG); Viviendas de Protección Oficial de Régimen Concertado (VPORC). Las viviendas de protección en régimen general han estado destinadas a hogares con ingresos medios, mientras las de régimen especial a los individuos y grupos socioeconómicamente más desfavorecidos:

“Hay que diferenciar un poco dos cosas: una vivienda de protección oficial está sujeta a muchos regímenes en función de la calificación que le da la Consellería. Existe vivienda de régimen general, que es una vivienda destinada a una población de un nivel medio, que es la que hacemos nosotros. Luego existe una política de régimen especial, que son aquellas viviendas que van a grupos más desfavorecidos.” (Técnico de AUMSA- Sociedad Anónima Municipal de Actuaciones Urbanas de Valencia-)

A la promoción de vivienda protegida en venta, hay que sumarle la construcción de vivienda protegida (y utilización de la ya existente) en régimen de alquiler en las mismas diferentes modalidades; régimen especial, régimen general y concertado. Todas ellas con la opción de la compra transcurridos 10 años²⁰⁹. Finalmente, alojamientos protegidos destinados a colectivos especialmente vulnerables y otros colectivos específicos, como puede ser el de los jóvenes.

Las viviendas de protección se han gestionado tradicionalmente a través de la colaboración de los diferentes niveles de la administración con sociedades anónimas, responsables en definitiva, de las infraestructuras urbanas. A nivel autonómico existe IVVSA²¹⁰ (Instituto Valenciana de Vivienda SA), con competencia en las siguientes actuaciones:

- rehabilitación y promoción de viviendas en el territorio de la Comunidad Valenciana, en especial las que gocen de cualquier tipo de protección pública.
- adquisición y enajenación de suelo para constituir reservas o para llevar a cabo actuaciones o programas previstos en materia urbanística o de vivienda.
- promoción, gestión y ejecución de actividades urbanísticas, así como de cuantas operaciones sean necesarias para la ejecución de planes urbanísticos.
- adquisición y enajenación de viviendas, al tiempo que puede formalizar la contratación de obras, estudios y proyectos para su construcción o rehabilitación.

²⁰⁹ Información extraída del documento técnico elaborado en 2011 por la Sociedad de Tasación: *Vivienda Protegida. Cuadros comparativos. Plan Estatal/Planes Autonómicos*.

²¹⁰ El Instituto Valenciano de Vivienda SA se constituyó, inicialmente, como una empresa pública dependiente de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, en virtud de lo previsto en el Decreto 61/1987, de 11 de mayo, del Consell de la Generalitat, para llevar a término la política de vivienda de la Generalitat. El día 11 de julio de 2003, se adscribió a la Conselleria de Territorio y Vivienda, que en la actualidad se denomina Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda

- promoción, ejecución y gestión de obras de infraestructura de cualquier índole, de servicios y edificación.
- gestión, administración, explotación y arrendamiento no financiero de viviendas, tanto de titularidad del Instituto, como de terceros.
- gestión de la administración de viviendas de protección oficial de promoción pública de la Comunidad Valenciana.
- constitución y participación en otras empresas que tengan por objeto programas de construcción de viviendas o actividades urbanísticas, o de ambas.
- participación en programas institucionales de viviendas, equipamientos e infraestructuras en países en vías de desarrollo.

A nivel municipal (ciudad de Valencia) AUMSA (Sociedad Anónima Municipal de Actuaciones Urbanas de Valencia). Creada en 1986, tiene como objeto social la realización de estudios urbanísticos; actividad urbanizadora; edificación; rehabilitación urbana y gestión de proyectos. Las actividades que ha venido desarrollando la Sociedad se pueden clasificar en dos grandes grupos:

1. Gestión de proyectos municipales en materia de obras de infraestructura, ajardinamientos, expropiaciones, redacción de planes urbanísticos, edificación de viviendas, rehabilitación de edificios emblemáticos, gestión y seguimiento de grandes proyectos.
2. Actuaciones directas de la Sociedad, por cuenta propia, de gestión del suelo. Promoción y ejecución de viviendas y aparcamientos.

A partir del año 2009 y bajo el marco del Plan Autonómico de Vivienda 2009-2012, se pretende potenciar tres ejes fundamentales²¹¹: la sencillez de su tramitación, la eficacia de las medidas que incorpora para dar solución al acceso y construcción de viviendas, y potenciar las ayudas al unificar criterios que permitan percibir tanto subvenciones estatales como autonómicas. Aunque, y esto no hay que olvidarlo, el plan se enmarca en contexto de crisis económica y de falta de subvenciones y apoyo.

El *Plan* unifica las distintas figuras susceptibles de percibir ayudas con el Plan Estatal e incrementa la línea de ingresos máximos para poder solicitarlas con la finalidad de que más familias puedan beneficiarse de ellas. También se incorporan, tal y como queda recogido en el propio plan, colectivos sociales como el de los pensionistas y dependientes entre los más

²¹¹ DECRETO 66/2009, de 15 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Plan Autonómico de Vivienda de la Comunitat Valenciana 2009-2012.

prioritarios, y *“se seguirá reforzando la política de acceso para los jóvenes de hasta 35 años, familia numerosas, monoparentales, y personas discapacitadas entre otros”*.

Respecto a las figuras que se incluyen como perceptoras de ayudas, aunque se mantienen en teoría las viviendas protegidas de nueva construcción, las de segunda mano, las de alquiler y de alquiler con opción a compra y las rehabilitadas, por parte autonómica se financiarán exclusivamente las figuras de la *Reedificación*, los *Programas Preferentes de Rehabilitación Urbana* y los *Grupos de Viviendas de rehabilitación Preferente*, lo que pone de manifiesto la rehabilitación como línea de trabajo preferente.

Esto es, se produce un giro importante desde la construcción de vivienda hacia la rehabilitación:

“Hay mucha vivienda en Valencia y mucha vivienda vacía. Nosotros creemos que desde el punto de vista de vivienda está ya casi todo hecho, por lo menos hasta dentro de unos años. La visión de AUMSA y desde la IVVSA ahora es la regeneración, la rehabilitación de aquellas viviendas que están en peores condiciones, o que son más antiguas. Sobre todo rehabilitar, rehabilitar y rehabilitar y dar usos nuevos a posibles viviendas. Y en eso estamos en estos momentos, estamos por ese camino”. (Técnico de AUMSA- Sociedad Anónima Municipal de Actuaciones Urbanas de Valencia-).

La rehabilitación de viviendas y edificios requiere dinero pero quizá no tanto que el que requeriría la construcción de nueva vivienda:

“Lo que no estamos haciendo ahora nosotros es hacer más vivienda porque, aparte de lo que antes hemos comentado que no tenemos créditos, ni subvenciones... de momento creemos que la demanda está cubierta por encima de la cabeza” (Técnico de AUMSA- Sociedad Anónima Municipal de Actuaciones Urbanas de Valencia-).

Pero la realidad es más grave ya que no sólo no existe dinero para construir vivienda, que es lo se hizo durante la etapa del boom, sino que no existen fondos para hacer política de vivienda por parte de lo público (aun existiendo un marco legislativo) y llevar a cabo medidas realmente efectivas. Así lo expresa el experto entrevistado:

“Desde el punto de vista autonómico, ni siquiera se ha cumplido el último Plan de Vivienda... Y desde el ámbito municipal, prácticamente había dos líneas: una, de gestión de las ayudas autonómicas, y otra, de algunas actuaciones concretas en el centro histórico de promoción pública de vivienda; que se agotaron, se acabaron en 2011, una cosa así, 2012, y que no han sido renovadas básicamente por un tema de fondo. Ausencia de dinero, quiebra prácticamente de la Hacienda Pública, y por supuesto no dedicarle dinero a este tipo de políticas públicas” (Técnico de AUMSA- Sociedad Anónima Municipal de Actuaciones Urbanas de Valencia-).

De hecho, la Generalitat de Valencia debe en la actualidad millones de euros a anteriores adjudicatarios de vivienda protegida:

“La Comunidad Valenciana debe del orden de ocho millones de euros a anteriores adjudicatarios. Aquí el problema es mucho más sangrante porque mucha de la gente que adquirió las viviendas del 2007 al 2011-2012 ni siquiera les han dado las ayudas: es más, muchos de ellos no sólo no han recibido las ayudas sino que tienen en la escritura de propiedad cláusulas resolutorias del contrato para que si no les dan las ayudas tengan que pagar las ayudas de su bolsillo” (Técnico de AUMSA- Sociedad Anónima Municipal de Actuaciones Urbanas de Valencia-).

Y ante la falta en la actualidad de política pública de vivienda, son las entidades financieras las encargadas de desarrollar ciertas promociones, haciendo uso de sus propias Bolsas de vivienda:

“Hay una cierta reacción de promotores o de inversores privados, sobre todo por promociones adjudicadas a entidades financieras. De hecho, ahora mismo muchísimas entidades financieras que se han adjudicado promociones protegidas, suelos protegidos, están intentando descalificarlos -efecto contrario que hubo en el período 1998-2007, en el que se intentaba calificar si se podía porque al hacerlo protegido el suelo tenía mayor demanda-. Ahora se está produciendo el efecto contrario: los actuales propietarios y gestores de la gran parte de la política de la vivienda que son entidades financieras están procediendo a descalificar porque comercialmente le es peor tenerla protegida, con lo cual es un cambio radical del 2008-2009 hacia acá” (Técnico de AUMSA- Sociedad Anónima Municipal de Actuaciones Urbanas de Valencia-).

Esta situación es extensible a los jóvenes, ya que si bien existen marcos legales, como *El Plan de Vivienda* de Valencia; *Red Alquila de Comunidad Valenciana*²¹² o incluso iniciativas que sirven de soporte o guía²¹³ para informar de los distintos tipos de ayudas que en materia de vivienda existen, muchas de las medidas no se llevan a cabo por falta de financiación y voluntad política:

“Yo creo que ese es el marco general en el que nos movemos ahora: una descapitalización de los fondos públicos, una ausencia clara de política de vivienda, y específicamente de vivienda para jóvenes en los tres niveles de la administración. Gran parte de estas ayudas que venían en

²¹² *La Red Alquila* es un servicio integrado por una amplia red de agentes colaboradores coordinados por la Dirección General de Obras Públicas, Proyectos Urbanos y Vivienda cuya misión es informar y tramitar las ayudas en materia de alquiler, mediar entre propietarios e inquilinos ofreciendo asesoramiento técnico y jurídico, dar difusión a la bolsa de viviendas en alquiler y en general para impulsar el mercado del alquiler en la Comunidad Valenciana.

²¹³ *Guía Joven de ayudas a la vivienda en la Comunidad Valenciana*. Consejería de Medio Ambiente, Urbanismo y Vivienda; Consejería de Bienestar Social e Instituto de la Juventud.

función de su condición de jóvenes, en función de su condición de personas menores de 35 años, no se han hecho efectivas, ni se van a hacer efectivas, por lo menos a corto y medio plazo. Con lo cual, parte de ese plan específico para los jóvenes, aquella hecha bajo el paraguas de los planes de Vivienda Protegida, ahora mismo es casi más un impedimento que un valor añadido: porque sigues teniendo al adquirente, entre ellos muchos jóvenes –que son la base fundamental de este tipo de vivienda- que siguen teniendo el impedimento y las limitaciones de la vivienda protegida, pero no se les ha hecho efectivo el ingreso de las ayudas (Técnico de AUMSA- Sociedad Anónima Municipal de Actuaciones Urbanas de Valencia-).

Es más, aunque en los decretos de la Generalitat Valenciana se afirma que los jóvenes continúan siendo un grupo con especiales dificultades en el acceso a la vivienda y que por ello “se seguirá reforzando la política de acceso para los jóvenes de hasta 35 años”²¹⁴, la realidad es bastante diferente y a partir de 2009 y hasta la actualidad las ayudas específicas para este colectivo prácticamente desaparecen. Así lo afirma el entrevistado:

“Desde el punto de vista de las políticas públicas en el caso de la Comunidad Valenciana: no hay ningún tipo de actuación pública dirigida prácticamente a ningún colectivo pero específicamente a los jóvenes absolutamente nada. Hubo algo hasta hace unos años a nivel local...Desde el punto de vista de la Comunidad Autónoma los Planes Específicos de Vivienda; y desde el punto de vista estatal la Renta Básica de Emancipación y el propio plan de vivienda: en un caso para el alquiler, y en el otro caso para compra o rehabilitación de vivienda. Estas tres líneas están actualmente suspendidas: tanto la Renta Básica de Emancipación se ha suspendido, el Nuevo Plan de Vivienda de abril de 2013 está falto de desarrollo, la legislación por un lado, falta la firma del convenio, falta el desarrollo legislativo autonómico que no se va a hacer. Desde el punto de vista autonómico, ni siquiera se ha cumplido el último Plan de Vivienda que tenía algunas características dentro de él de ayudas específicas a los menores de 35 años.” (Técnico de AUMSA- Sociedad Anónima Municipal de Actuaciones Urbanas de Valencia-).

De manera general, en el Plan de Vivienda 2009-2012 existen ayudas para compra de vivienda nuevas y usadas (VPO y libres)²¹⁵ y ayudas para el alquiler. No existen líneas de actuación específicas para los jóvenes, ya que los criterios se establecen por renta y no por edad, pero en ‘teoría’ este grupo de edad al igual que el resto de población, para acceder a estas ayudas para la compra de vivienda nueva y usada deben seguir una serie de requisitos:

²¹⁴ DECRETO 66/2009, de 15 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Plan Autonómico de Vivienda de la Comunitat Valenciana 2009-2012.

²¹⁵ **Superficie máxima para una vivienda nueva de protección:** Las viviendas protegidas de régimen especial o general pueden tener hasta 90 m2 útiles; Las viviendas de régimen concertado pueden llegar hasta 120 m2 útiles. **Superficie máxima vivienda usada (con protección o libre):** hasta 120 m2 útiles.

- a) Personas que vayan a comprar por primera vez una vivienda, es decir que no tengan o hayan tenido anteriormente una vivienda en propiedad, salvo las excepciones reguladas.
- b) Para comprar una vivienda protegida, hay unos límites máximos de ingresos que varían en función del tipo de vivienda, y por encima de estos no se puede comprar la vivienda protegida, aunque sea sin ayudas. En las viviendas protegidas se distinguen diversos regímenes, en función del nivel máximo de renta de los compradores y del precio máximo permitido. Dentro de esta categoría de viviendas protegidas están: 1)Viviendas de Régimen Especial VPRE para usuarios con ingresos hasta 2,5 veces el IPREM; 2)Viviendas de Régimen General VPRG para usuarios con ingresos hasta 4,5 veces el IPREM; 3) Viviendas de Régimen Concertado VPRC para usuarios con ingresos hasta 6,5 veces el IPREM.
- c) Hay requisitos relacionados con los ingresos familiares ponderados. Para acceder a las ayudas a la compra de vivienda, se requiere tener unos ingresos netos mínimos anuales para hacer frente a la compra, que deberá ser al menos la catorceava parte de la cuantía del préstamo y por otra parte, los ingresos familiares no podrán superar 4,5 veces el IPREM. (31.500€ anuales).
- d) Para obtener el préstamo convenido, y poder acceder a este tipo de viviendas, los ingresos familiares ponderados no deben exceder 6,5 veces el IPREM. (45.500€ anuales).
- e) En los últimos diez años, no haber tenido ayudas para la adquisición de viviendas.
- f) Estar inscritos en el registro público de demandantes que la Generalitat establezca.

En relación al alquiler, las ayudas a las que pueden acceder los jóvenes, al igual que otros grupos de población son subvenciones del 40% del importe anual del alquiler, hasta un máximo de 3.200€ por año, para un plazo máximo de 2 años (para ingresos mínimos de 0,5 veces el IPREM y máximos de 2,5 veces el IPREM, unos 17.500 euros anuales aproximadamente). En el periodo 2005-2009 este tipo de ayuda no presentaba ningún tipo de limitación para la población menor de 35 años, pero a partir de 2009 (tal y como se puede apreciar en la tabla 11 de anexo V) es incompatible con las ayudas para jóvenes del Estado (Renta Básica de Emancipación, tabla 12 de anexo V) y las del Institut Valencià de la Joventut.

Plan de Vivienda Joven del Ayuntamiento de Valencia.

Es a nivel local, en concreto en la ciudad de Valencia, donde nos encontramos con un Plan de vivienda para jóvenes que aglutina un conjunto de medidas y ayudas específicas para este grupo de edad (muchas de ellas en la línea de la rehabilitación). Efectivamente, en mayo del

2011 se establecen las bases reguladoras de la concesión de subvenciones para el Plan de Vivienda Joven en conjuntos históricos protegidos y áreas de rehabilitación. Estas bases tiene por objeto la regulación de los criterios y requisitos para el acceso a las subvenciones del Plan de Vivienda Joven del Ayuntamiento de Valencia a otorgar por la adquisición de vivienda por los jóvenes en la Áreas de Rehabilitación declaradas²¹⁶. El Plan persigue una doble finalidad: por un lado, facilitar a los jóvenes de edades comprendidas entre los 18 y los 35 años la adquisición de su primera vivienda²¹⁷. Por otro, dotar a dichas áreas de una población residente estable y joven que facilite su revitalización y la recuperación de su patrimonio arquitectónico.

Para poder acceder a las ayudas económicas para la adquisición de viviendas, los solicitantes deben cumplir los siguientes requisitos:

- Que se trate de jóvenes de edades comprendidas entre 18 y 35 años, ambos inclusive, a la fecha de la escritura de compra de la vivienda.
- Que se trate de su primer acceso a la vivienda.
- Que los ingresos de los solicitantes no hayan sido inferiores a 11.182,71 euros (1,5 veces el IPREM de 2010) ni excedido de 410033,27 euros (5,5 veces el IPREM) con arreglo a la última declaración del IRPF.
- Que la vivienda adquirida no supere los 120 metros cuadrados útiles.
- Que la vivienda se destine a domicilio habitual y permanente de los beneficiarios, con la obligación de no venderla en el plazo de 10 años, a contar desde la fecha de la escritura de compra.

Por otra parte, la cuantía de la subvención por adquisición de vivienda, ya sea ésta nueva o usada se establece en función de los ingresos de los solicitantes. Para aquellos que cuentan con unos ingresos anuales entre 33.500 euros y 41.000 aproximadamente, pueden optar a una ayuda de 3000 euros. En el otro extremo aquellos jóvenes que tienen el menor poder adquisitivo en esta graduación establecida: los que disponen de entre 11.000 y 18.500 euros anuales aproximadamente. Estos últimos podrán obtener una subvención de hasta 7513 euros.

Estas ayudas directas se otorgan mediante procedimiento de concurrencia competitiva, esto es, el criterio básico para otorgar la subvención es el orden cronológico de presentación de

²¹⁶ Estas áreas son: 1) El Área de Rehabilitación Integrada Concertada de Ciutat Vella , que comprende los Barrios del Carmen, Velluter, Mercat, Seu-Xerea y Universitat-Sant Francesc; 2) El Área de Rehabilitación Integrada Concertada del Cabanyal-Canyamelar;; 3) El Área de Rehabilitación del Centro Histórico del Barrio de Ruzafa.

²¹⁷ Son objeto de concesión de ayudas tanto viviendas nuevas o rehabilitadas como viviendas usadas para su inmediata rehabilitación.

solicitudes, siempre y cuando se reúnan los requisitos arriba señalados, se presente la documentación que se requiera y, muy importante, exista cobertura presupuestaria. Este último “criterio” de selección es clave si se tiene en cuenta el contexto económico y de recortes del gasto presupuestario que existe en el momento de publicación de las bases reguladoras para la concesión de este tipo ayudas o subvenciones.

País Vasco: Referente nacional en la política de vivienda de carácter general, pero falta de promoción de vivienda de protección en alquiler para jóvenes.

La Comunidad Autónoma del País Vasco, como el resto de comunidades analizadas, está notando los efectos de la crisis económica en materia de vivienda. Como afirma uno de los técnicos consultados en esta comunidad:

“Ahora con la crisis no ha sido una de las áreas que menos recortes ha sufrido, por ejemplo los políticos siempre han dicho en público, que la sanidad y la educación y las pensiones eran sagradas, que eran la última frontera, otra cosa es que también las están atacando, pero por lo menos ha habido el discurso de que era el último reducto del estado social, la vivienda nunca ha estado ahí, la vivienda fue un negociazo en burbuja y ahora en momentos de crisis es una de las primeras políticas públicas, era una de las más débiles y una de las que más han atacado, entonces, eso también está ocurriendo aquí.” (Técnico-experto en Política de Vivienda en España y en el País Vasco) Si bien esto es cierto, la situación de la política de vivienda en esta comunidad antes de la crisis presentaba unos niveles de desarrollo mayores que en otras muchas regiones del país. En este sentido el mismo entrevistado afirma:

“En general, aquí nos gastamos un poco más...entonces si tienes en cuenta presupuesto público dedicado a vivienda, número de empleados públicos trabajando en políticas públicas de vivienda, realizaciones efectivas de los programas que se llevan a cabo, pues hombre la actuación del estado en materia de vivienda ha sido siempre muy pequeñita, residual, en Euskadi pues la realidad ha sido un poquito distinta, pues ha habido un poco más de gasto, ha habido un instrumento de intervención que o no existía en el resto del estado o se ha empezado a introducir en España por aquí, ha habido más programas, que ahora por cierto no se ha cancelado ninguno, siguen existiendo, no ha habido EREs en el sector público, como sí los ha habido en Valencia o en Madrid, no está habiendo ventas masivas de patrimonio...entonces digamos que dentro de la gravedad aquí la gravedad es un poco menor”. (Técnico-experto en Política de Vivienda en España y en el País Vasco).

Es más, la Política de Vivienda en el País Vasco ha llegado a ser un referente para otras comunidades del País, adaptando estas últimas, líneas, ayudas o programas que originariamente comenzaron en Euskadi. Otra experta consultada, profesora de Universidad

en el País Vasco y conocedora de la Administración pública por haber trabajado en ella, al respecto señala:

“Yo creo que el País Vasco... la política de vivienda del país Vasco se convierte de alguna manera en un referente, que luego se refleja en que muchas de las figuras que aquí se crean se toman en Cataluña o Andalucía, etc. etc. y se van implementando con las particularidades de cada territorio pero bueno, sí creo que hacemos un poco de avanzadilla”. (Experta en Política de Vivienda en el País Vasco).

Hasta finales de la década de los 90 del pasado siglo XX, la política en materia de vivienda que se hacía en Euskadi era similar a la observada en el conjunto del Estado: dentro de un contexto en el que la construcción de vivienda es el motor económico del país y es el mercado quien dicta en gran medida las normas, la política pública se limita a la vivienda de protección en sus diferentes modalidades en régimen de propiedad, además de ayudas directas y deducciones fiscales para la compra en el mercado libre. Siendo muy escasos los esfuerzos que se dedican al alquiler.

Ambos entrevistados coinciden en afirmar a partir del año 2001 (aproximadamente) se produce un punto de inflexión, comenzando una etapa en la que la Política de Vivienda adquiere verdadera relevancia:

“Respecto a las políticas de vivienda hay un punto de inflexión muy importante que es principios del siglo XXI, 2000-2001, si nos situamos en el año 2000 o 1999, la política de vivienda es muy raquítica, al igual que en el resto de España, y entre esa política de vivienda el alquiler es inexistente, es decir, muy parecido a lo que ya conocéis y a lo que sucede en España, en el 2001 empieza a evolucionar, y es quizás 2001-2008 el periodo donde yo creo que el País Vasco, la política de vivienda del país Vasco se convierte de alguna manera en un referente”. (Experta en Política de Vivienda en el País Vasco).

En este punto de inflexión serán clave la creación o potenciación de una serie de Sociedades encargadas de promover y gestionar la vivienda pública en el País Vasco, como es el caso de VISESA, Sociedad pública adscrita al Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco, encargada de promover vivienda nueva de protección oficial, de alquiler y tasada; ORUBIDE y ALOKABIDE²¹⁸.

De manera general varios son los aspectos a destacar en la política de vivienda del País Vasco en el periodo de 2001-2009 (que en la actualidad siguen existiendo nominalmente). Por un lado, la reservas de suelo para llevar a cabo actuaciones públicas. Unas reservas que se sitúan en porcentajes bastante por encima de otras regiones del país:

²¹⁸ ORUBIDE es la sociedad operadora de suelo de VISESA para adquirir, gestionar y urbanizar suelo sobre el que construir viviendas a coste razonables. ALOKABIDE, por su parte, se encarga de gestionar el alquiler protegido.

“En el terreno de los principios no se ha cambiado nada estructuralmente, seguimos teniendo reservas de suelo para vivienda protegida altísimas” (Técnico-experto en Política de Vivienda en España y en el País Vasco).

Se trata de suelo público destinado a vivienda de protección oficial. Pero la VPO presenta una diferencia fundamental respecto a otras comunidades: la vivienda protegida tiene una calificación de por vida, esto es, no se puede descalificar, evitando así la especulación:

“Pero por otro lado empezamos a vincular lo que llamamos la calificación permanente, es decir, vincular siempre la vivienda a esa calificación, al hecho de que se a una vivienda destinada a determinados ciudadanos con determinados requisitos, lo que se llamaba la calificación permanente, como sabéis con viviendas protegidas, pasado un cierto tiempo se descalifica, entra en el mercado libre y por lo tanto pelotazo, es decir, bueno como ejemplo no hace mucho llegamos a Madrid a las esperancitas que llamábamos, a los 7 años pegaba el pelotazo, para nosotros es una barbaridad, entonces calificación permanente significa que esa vivienda siempre va a estar en ese círculo, puede cambiar de propietario pero siempre está en ese círculo. Ese fue uno de los elementos yo creo que importantes, que luego como sabréis se ha aplicado en el estado español”. (Experta en Política de Vivienda en el País Vasco).

Vivienda protegida en propiedad y en derecho de superficie, que como indica la entrevistada consiste en:

“¿qué significa? que se le da, se adjudica a una persona durante x tiempo, 75 años, y a los 75 años revierte a la administración, el suelo es un suelo público, con lo cual estábamos pensando a muy largo plazo”. (Experta en Política de Vivienda en el País Vasco).

Este derecho de superficie como alternativa a las formas de tenencia clásica (propiedad y alquiler) puede presentar ciertas ventajas. En este sentido el otro experto entrevistado afirma:

“No, no y en derecho de superficie también, cuando se adjudican derechos de superficie tu puedes controlar las condiciones socioeconómicas de quien disfruta la vivienda porque no se la has vendido y se va a descalificar, que es lo que ocurre en el resto de España, está calificada de por vida, y además el suelo es público, porque se ha cedido el suelo a 65 años, entonces esas características que hacen especial en modelo vasco, nominalmente siguen existiendo” (Técnico-experto en Política de Vivienda en España y en el País Vasco).

En este periodo, tal y como se ha visto, se potencia la vivienda protegida en venta, en derecho de superficie, pero también el alquiler, aunque no se alcanzaron los niveles de este tipo de tenencia que se esperaban.

“Entonces así como quizás VISESA era la encargada de esa vivienda en derecho de superficie, la administración y tal, porque era más costoso y era lo menos suculto, pues bueno, se

quedaba para construir poco a poco vivienda en parque social, vivienda social, que es normalmente conocida como vivienda en alquiler...Se hizo un trabajo importante, de tal manera que casi el 40% yo creo que no llegamos pero entre el 39 y 40% de lo que se construía, de lo que se promocionaba desde el gobierno era en alquiler, entonces las tasas fueron altas, si miramos también incluso la vivienda de protección oficial respecto a la vivienda libre, yo creo que el 40% de lo que se construía en Euskadi era vivienda de protección oficial, más en venta que en alquiler, pero bueno para que os hagáis una idea, conseguimos un parque bueno, lejos de los parques europeos pero bueno, sí también muy por delante de lo que se hacía en otras comunidades autónomas". (Experta en Política de Vivienda en el País Vasco).

Con la llegada de la crisis y a partir de 2008, y como sucede en otras comunidades, se redactan nuevos Planes de Vivienda, en el caso del País Vasco el Plan de 2010-2013 (que ha estado vigente hasta hace muy poco). Los dos ejes estratégicos son: el fomento del alquiler por un lado, y la rehabilitación por otro:

"Llegados 2010-2013, en el plan de vivienda y rehabilitación aparece la palabra rehabilitación en los planes... y lo que sí como elemento fuerte, apareció el alquiler, sigue apareciendo el alquiler, el 40% de alquiler de esas 20.000 pues 40% de alquiler, eso eran los elementos fundamentales, y luego también lo de empujar la rehabilitación, yo creo que eran las dos estructuras o los dos ejes más importantes". (Experta en Política de Vivienda en el País Vasco).

Dentro de este Plan se apuesta por la aplicación de políticas de fomento de alquiler como alternativa real a la propiedad y destinado a aquellos colectivos que no tienen suficientes recursos para acceder a la compra. Además, se pretendió establecer una oferta suficiente de alquiler social con el compromiso de garantizar la reserva de al menos un 25% de estas viviendas para jóvenes. Pero a pesar de la prioridad concedida al fomento de esta forma de tenencia en la teoría, la política autonómica va a seguir centrándose en la práctica en la vivienda en propiedad y con derecho de superficie²¹⁹. En las entrevistas realizadas aparecen ciertas críticas a las políticas de promoción de la vivienda protegida en alquiler, ya que en esta región, afirman los entrevistados, las subvenciones son escasas:

"En nuestra Región la subvención directa aplicada, sobre el precio máximo de venta de las viviendas, es tan sólo del 10%, mientras que en muchas otras comunidades es mucho mayor, casi se duplica" (Experta en Política de Vivienda en el País Vasco).

Además, la política de precios aplicada a la protección oficial en alquiler puede generar incertidumbre a los posibles promotores de esta tipología de protección, ya que *"la renta del*

²¹⁹ La baja proporción de vivienda protegida en alquiler, junto a la escasa intervención de la administración vasca en el mercado de este tipo de tenencia, provocaría precios muy elevados, no constituyendo así una alternativa lógica a la compra de vivienda (Ararteko, 2007). Esto influiría en una baja proporción de hogares jóvenes que 'optan' por el alquiler. El resultado de todo ello es un mercado del alquiler limitado.

alquiler cambia en base a la capacidad adquisitiva de los inquilinos” (Técnico-experto en Política de Vivienda en España y en el País Vasco).

En definitiva, y como argumento más mencionado de que la vivienda protegida en alquiler sea tan reducida, es que este tipo de vivienda exige un esfuerzo financiero considerable, muchas veces no asumible por las administraciones locales, si se le compara con el esfuerzo para promover vivienda en propiedad y en derecho de superficie.

Por ello, los entrevistados afirman que sería necesaria una apuesta decisiva por la vivienda protegida en alquiler, atractiva para los promotores públicos pero también para los promotores privados. Para estos últimos es fundamental *“una mejora en las condiciones de viabilidad y rentabilidad de este tipo de promociones”* (Experta en Política de Vivienda en el País Vasco).

Otra figura que aparece en el País Vasco a partir aproximadamente del 2008-2009, es el de la vivienda de precio tasado o concertado, también denominada vivienda de precio intermedio. Es un tipo de una vivienda sujeta a la protección pública, a la que se aplica un precio limitado, superior al de la VPO e inferior al de mercado, y que, en razón de ello, resulta accesible a grupos de población con una capacidad de ingresos más amplio que la población destinataria de las fórmulas protegidas más tradicionales, pero que aun así, se trata de una población con dificultades para acceder a una vivienda libre. Se trataría por tanto, tal y como señala la experta entrevistada, de viviendas que se encuentran en un punto intermedio entre la protección oficial y el mercado libre:

“Bien, cambiamos de etapa en 2008-2009, como digo crisis económica. Claro, el perfil del demandante también cambia porque otro de los elementos que nace, que no es muy deseado pero nace en el País Vasco que son las viviendas tasadas, es decir, viviendas a medio caballo entre la vivienda de protección oficial y la vivienda libre, en ese sentido pues sobre todo a los municipios les interesaba construir ese tipo de vivienda porque en cierta manera no eran costosos y al final te salía mejor y por lo menos era un producto además que iba dirigido a clases medias, iba a decir altas, pero bueno sí medias en los que existían unos recursos económicos importantes pero no se podía llegar a la vivienda libre, o era muy costoso llegar a la vivienda libre porque el precio de la vivienda libre en el País Vasco es el más alto de España” (Experta en Política de Vivienda en el País Vasco)..

En el sistema de sorteo de viviendas vigente para todas las VPO y VVSS (Viviendas Sociales) y VPOT (Viviendas de Protección tasadas) en el País Vasco, ha ido evolucionando en los últimos años, habiéndose introducido el mecanismo de los cupos de reserva (desde 2005 y manteniéndose en la actualidad) destinado a tratar de mejorar el problema de acceso a la vivienda protegida de determinados colectivos sociales, entre ellos personas jóvenes (ver tabla

13 de anexo V). En la actualidad, conforme a la normativa autonómica, existen reservas específicas obligatorias, en el caso de las promociones en las que interviene el Departamento de Vivienda, para los siguientes colectivos sociales:

- personas con discapacidad, con movilidad reducida de carácter permanente.
- unidades monoparentales con hijos o hijas menores de edad a su cargo y/o víctimas de violencia de género, para las promociones en régimen de alquiler.

Por otra parte, el Consejero puede fijar reservas adicionales en función de las especiales características de la promoción o de la demanda del municipio o ámbito de que se trate, a favor de:

- familias numerosas.
- personas que cuentan con una antigüedad superior a 4 años en la lista de Etxebi- de (Registro de demandantes), siempre que no hayan presentado, en ningún caso, renuncia a vivienda en anteriores sorteos y que tengan un nivel de ingresos ponderados inferior a 27.100 €.
- personas jóvenes menores de 35 años.

Centrándonos ahora en el cupo de reserva para personas jóvenes, es necesario señalar que desde la entrada en vigor del Decreto 315/2002, de 30 de diciembre, la reserva para menores de 35 años (aplicable a las unidades convivenciales en las que todos sus integrantes son menores de esa edad) es obligatoria en todas aquellas promociones en las que interviene el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales.

Para poder acceder a estas viviendas, los jóvenes deben cumplir, por un lado, una serie de requisitos:

- Se exige ser una persona mayor de edad o menor emancipada.
- *Situación de necesidad de vivienda.* Se entiende que existe una situación de necesidad de vivienda cuando la persona carece de vivienda en propiedad, derecho de superficie o usufructo, durante los dos años inmediatamente anteriores a la fecha de publicación de la Orden del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales que da inicio al procedimiento de adjudicación de personas beneficiarias.

A pesar de esto último, no obstante, se prevén una serie de excepciones para quienes, aun siendo propietarios de una vivienda, se hallen en situación de necesidad, como infravivienda; situaciones de Hacinamiento o excesiva densidad habitacional; personas con discapacidad o movilidad reducida, etc.

- *Empadronamiento.* El tercer requisito se refiere al empadronamiento en la Comunidad Autónoma del País Vasco, estableciéndose que alguno de los futuros titulares habrá de estar empadronado con una antigüedad mínima de un año anterior a la fecha de

publicación de la Orden de inicio del procedimiento de adjudicación de viviendas, en cualquiera de los municipios declarados interesados en dicha Comunidad Autónoma.

- *Nivel de ingresos.* En cuanto al nivel de ingresos, se deben acreditar unos ingresos máximos anuales ponderados en función del número de miembros de la unidad convivencial que haya de fijar su residencia en la vivienda, no superiores a 15.100 €, en el caso de VVSS (Viviendas Sociales) y 33.100 €, en el caso de VPO de régimen general. En cuanto al límite mínimo, los ingresos anuales no pueden ser inferiores a 9.000 €, si las viviendas se ceden en propiedad, derecho de superficie o arrendamiento con opción de compra, o a 3.000 €, si las viviendas se ceden en arrendamiento sin opción de compra. En el caso de personas con discapacidad con movilidad reducida y de las mujeres víctimas de violencia de género, no se exige acreditar ingresos mínimos para el acceso a viviendas de protección oficial en régimen de alquiler, y basta con acreditar unos ingresos mínimos de 3.000 € para acceder en régimen de propiedad plena o derecho de superficie.

Las personas que resulten beneficiarias deben cumplir, además, el requisito de no haber sido adjudicatarias de otra vivienda de protección oficial, de promoción pública o privada, en los dos años anteriores. No obstante, aquellas personas que hayan sido beneficiarias de vivienda en arrendamiento podrán serlo posteriormente de vivienda en propiedad o derecho de superficie.

Por otra parte, es necesario inscribirse en el registro²²⁰ de demandantes de vivienda:

“...lo hicimos creando un registro, lo que se llama un registro de demandantes de vivienda donde en principio se inscribían aquellas personas que cumplían una serie de requisitos y que querían adquirir una vivienda y por lo tanto, no os voy a contar, pero había todo un entramado para que la adjudicación de vivienda fuera una adjudicación limpia y clara, estamos hablando de un sorteo que tampoco es que inventásemos nada pero por lo menos sí que es verdad que regulamos todo el procedimiento, eso por un lado. Por otro lado una vez que ya esa vivienda está adjudicada correctamente dentro de las posibilidades que había, que haya un sorteo, lo voy a repetir, es un derecho pero en este caso un sorteo, es triste pero es así, eso no lo pudimos cambiar y no lo cambiaremos, me imagino en muchos años en España. (Experta en Política de Vivienda en el País Vasco).

²²⁰ El Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco mantiene su registro de solicitantes de vivienda protegida (*Etxebide* que, en la actualidad, integra a unos 70.000 solicitantes) y al que los ciudadanos y ciudadanas (la gran mayoría personas jóvenes) que cumplen con los requisitos exigidos se pueden incorporar en cualquier momento del año. Esta base de demandantes se utiliza para el proceso de adjudicación de las viviendas protegidas promocionadas directa o indirectamente por el ente autonómico, para las promociones realizadas de forma convenida, para la vivienda protegida de iniciativa privada o cooperativa y, en muchos casos, para la adjudicación de las viviendas de promoción municipal.

En la región vasca se desarrollan otras iniciativas de promoción de viviendas en alquiler de carácter transitorio dirigidas exclusivamente al colectivo juvenil. Los ‘*miniapartamentos*’ para menores de 30 años es una figura (que aparecen en el año 2005 y que continúan en el periodo 2009-2012, tal y como puede observarse en la tabla 13 de anexo V) que se pone en marcha entre el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales y los Ayuntamientos de las grandes capitales²²¹. Una de esas iniciativas tiene lugar en el ayuntamiento de Bilbao, y ha consistido en la rehabilitación integral de viviendas en zonas degradadas de la ciudad convirtiéndolas en apartamentos para jóvenes, tratando así de cumplir dos objetivos de manera simultánea: adaptar viviendas sin uso a las necesidades del colectivo juvenil y contribuir a la rehabilitación física y social de barrios desfavorecidos (Ararteko, 2007). Se trata de apartamentos de unos 45 m²²²² con un carácter transitorio adaptados a aquellos jóvenes que se encontrarían en una primera fase del proceso de emancipación residencial.

No obstante, se trata de experiencias que no han obtenido el resultado esperado, ya que ha habido falta de concreción y problemas de coordinación entre los distintos niveles de la administración implicados, dando como resultado una oferta insuficiente. Así lo señala uno de los técnicos-expertos entrevistados:

“Sin duda son experiencias interesantes, y al menos la voluntad política existe. Lo que sucede es que los resultados no han sido los esperados. Esta figura, que podríamos denominar de ‘alojamientos transitorios’, sigue existiendo; en Bilbao, en Donostia-San Sebastián, en Vitoria-Gasteiz, pero no han tenido una acogida espectacular, bueno, más que una falta de acogida por parte de los demandantes, ha faltado una mejor definición de objetivos, una mayor concreción en su puesta en marcha y una mayor coordinación entre el ente autonómico y el local” (Técnico-experto en Política de Vivienda en España y en el País Vasco).

Pero más allá de esto, el principal problema de este tipo de iniciativas, que tratan de incentivar la primera salida del hogar familiar, es la limitación temporal del arrendamiento, habitualmente establecido en un máximo de 5 años. Transcurrido este tiempo, los jóvenes deben abandonar el alojamiento, encontrándose muchos de ellos en la misma situación económica y con las mismas dificultades de acceso que cuando entraron a estas viviendas, enfrentándose de esta manera a un mercado limitado y encarecido. De esta forma, la percepción de técnicos y expertos consultados es la de que estos programas por sí solos son insuficientes, y que en cualquier caso deben ser complementarios a una verdadera política de fomento de vivienda de protección bajo esta forma de tenencia:

²²¹ A esta figura residencial no se le puede dar el calificativo de vivienda de protección pública, sino que se trata de un ‘alojamiento dotacional en alquiler’ (Ararteko, 2007).

²²² El alquiler medio de estos apartamentos se sitúa en torno a los 200 euros.

“En la comunidad vasca hemos hecho los deberes, existe verdadera conciencia y voluntad política en relación a la vivienda, pero quizá existan puntos débiles que es preciso mejorar. Aunque el colectivo juvenil cuenta con líneas y medidas específicas, con reservas de suelo y de cupos de vivienda con protección, VVSS, viviendas sociales y VPO, la gran mayoría de las promociones son para la compra y para el derecho de superficie, pero pocas en alquiler. Aquí es donde tenemos que ‘ponernos las pilas’, ya que es un régimen de tenencia idóneo para los jóvenes y más en la actualidad” (Técnico-experto en Política de Vivienda en España y en el País Vasco).

Como afirma la otra experta consultada, *“es fundamental desarrollar e impulsar esta vertiente de la vivienda para que las personas jóvenes se emancipen y para que, una vez terminada esta primera fase de la emancipación, puedan contar con alternativas reales de acceso a otra vivienda cuando deban abandonar estos alojamientos transitorios”* (Experta en Política de Vivienda en el País Vasco).

4.3.5. La heterogeneidad homogénea de la Política de Vivienda para jóvenes en España.

Puesto que las disparidades se producen dentro de un modelo característico y distanciado de los existentes en otros países europeos, la política de vivienda para jóvenes en las Comunidades Autónomas seleccionadas comparten una serie de rasgos que no se derivan sino de las características de la política de vivienda de carácter general reinantes en nuestro país. Como ya se ha señalado, tradicionalmente se produce una menor intervención en el mercado inmobiliario y en cambio cobran relevancia las ayudas directas (oferta y demanda) e indirectas, especialmente a la propiedad. El privilegio concedido a este régimen tenencia y su impulso por parte de la política, ha sido constante en el tiempo. Pero a partir de 2005, y al amparo de los últimos planes estatales y autonómicos (2005-2008; 2009-2012 y 2013-2016), parece que se produce cierto giro en las políticas y que se traduce (además de la apuesta por la rehabilitación en lugar de obra nueva) en un mayor fomento del alquiler, entendiendo que este régimen de tenencia es adecuado para determinados colectivos (con serias dificultades para acceder al mercado libre), como el de los jóvenes, y pertinente en la actual coyuntura económica. Esto es sumamente importante: los ‘nuevos aires’ que parecen avistarse en las políticas de vivienda hay que encuadrarlos en un contexto de fuerte crisis y de recorte en el gasto público. Sea como fuere, el alquiler adquiere relevancia y esto aparecerá reflejado en todas y cada una de las líneas de actuación y en las medidas que, en materia de vivienda, están destinadas al colectivo juvenil. Y esto es así en todas y cada una de las Comunidades Autónomas que son estudio de caso: el impulso en la actualidad al alquiler para facilitar el acceso de los jóvenes a una vivienda.

No obstante, y pesar de la actual coyuntura, la voluntad política siempre ha existido, existe y seguirá existiendo, lo que lleva a entender (y hacer) la política de vivienda desde diferentes ópticas y a tratar de resolver el problema de la vivienda para los jóvenes de diferentes maneras. He aquí, e independientemente de los rasgos compartidos, cuando la heterogeneidad cobra relevancia. Una heterogeneidad que está presente en las políticas de vivienda para jóvenes de las comunidades seleccionadas y que dará lugar al establecimiento de tipologías.

En el intento de clasificar a las distintas comunidades que son objeto de estudio, las entrevistas que se han analizado y los planes consultados han dado lugar a unos criterios que son la base para dicha clasificación y que se muestran en la tabla 79²²³. El primer criterio de todos es el *tipo de promoción o tipo de medida/actuación* que se dirige a los jóvenes. Mientras que en Andalucía, Cataluña, C. de Madrid y País Vasco, existen medidas y promociones específicas para jóvenes, porque se entiende que éstos son un colectivo preferente en las políticas, lo que se traduce en reservas obligatorias y cupos de vivienda con algún tipo de calificación, en la C. Valenciana, aunque existían medidas concretas para jóvenes, en el periodo 2009-2013 prácticamente desaparecen, y en Aragón no existen promociones específicas, aunque es necesario señalar que en esta última comunidad el registro de demandantes (la gran mayoría de éstos jóvenes) de vivienda está bien gestionado y constituye un instrumento fundamental de la política. La naturaleza de estas medidas y actuaciones (o no existencia de líneas específicas) ha desembocado en el segundo criterio: *Grado de intervención en el Mercado inmobiliario*. El poder y tener voluntad política para establecer, de manera obligatoria, unas reservas y cupos de vivienda destinadas a los jóvenes implica intervenir en el mercado residencial y, más concretamente, en el mercado de suelo. Bien porque la administración posea suelo propio o porque existen subvenciones a promotores privados para la promoción de vivienda de protección para jóvenes, lo cierto es que en Andalucía, Cataluña, C. de Madrid y País Vasco, el grado de intervención es mayor (como se aprecia en la tabla siguiente), mientras que en Aragón y C. Valenciana el grado evidentemente es menor. Los criterios 1º y 2º, a su vez, han dado lugar al 3º: *intensidad de promociones y medidas de vivienda para jóvenes*. Evidentemente, la intensidad en el criterio 3º es mayor Andalucía, Cataluña, C. de Madrid y País Vasco y menor en Aragón y C. Valenciana.

²²³ Quedan descartados como criterios en la clasificación, las ayudas indirectas (desgravaciones fiscales a través de la declaración de la renta) por la compra y alquiler de vivienda. No porque no sean importantes, al contrario, son fundamentales, sino más bien porque están presentes en todas y cada una de las Comunidades Autónomas seleccionadas en el momento de hacer el estudio. De esta forma, el establecimiento de los criterios se lleva a cabo en virtud de instrumentos 'normativos', o regulación del mercado de inmobiliario, y a través de las ayudas directas

Tabla 79. Criterios para la clasificación de las Comunidades Autónomas en tipologías de política de vivienda para jóvenes. Periodo 2009-2012.

	Criterios para el establecimiento de tipologías				
	Criterio 1º: <i>Tipo de promoción o medida</i>	Criterio 2º: <i>Grado de intervención en el Mercado de la Vivienda</i>	Criterio 3º: <i>Intensidad de promociones y medidas de vivienda para jóvenes</i>	Criterio 4º: <i>Intensidad de ayudas directas a la compra (número)</i>	Criterio 5º: <i>Intensidad de ayudas directas al alquiler (número)</i>
ANDALUCÍA	Reservas obligatorias y cupos de VPO en propiedad para jóvenes y alojamientos transitorios	+	+	3 tipos de ayudas	1 ayuda (RBE)
ARAGÓN	Ninguna promoción específica, pero importancia de los Registros como instrumento de las políticas	-	-	No ayudas específicas	No ayudas específicas (aunque importancia del registro de demandantes en el aumento del stock en alquiler)
CATALUÑA	Programas y promoción de alquiler para jóvenes	+	+	1 tipo de ayuda	2 tipos de ayuda
C. DE MADRID	Reservas obligatorias de VPPAOC (Vivienda de Promoción Pública en Alquiler con Dº a Compra) y Plan Alquila	+	+	1 tipo de ayuda	3 tipos de ayuda
C. VALENCIANA	Desaparición de líneas específicas para jóvenes, aunque mantenimiento de subvenciones para alquiler con Dº a compra	-	-	1 tipo de ayuda	2 tipos de ayuda
PAÍS VASCO	Los jóvenes son colectivo preferente en la adjudicación de vivienda y reservas obligatorias permanentes en la vivienda protegida, en su mayoría en propiedad	+	+	1 tipo de ayuda	2 tipos de ayuda

Fuente: Elaboración propia a partir de las entrevistas realizadas y de los diversos Planes Autonómicos consultados del periodo 2009-2012.

En relación a las ayudas directas a la compra y al alquiler (en base al número de ayudas), si en Andalucía hay una clara inclinación hacia el número de ayudas a la compra, en Cataluña y la C. de Madrid, el número de ayudas al alquiler es mayor que las que existen para adquisición de vivienda. En la C. Valenciana y País Vasco, por su parte, parece darse cierto equilibrio entre los dos regímenes de tenencia. En Aragón, en cambio, no existen ayudas directas específicas (si indirectas, como en el resto de regiones), no obstante y tal como se ha discernido de las entrevistas a expertos realizadas en esta comunidad, el registro de demandantes ha sido clave para entender que el alquiler es una forma de tenencia idónea para determinadas etapas del

ciclo del hogar y para facilitar la emancipación residencial, lo que ha desembocado en un aumento del stock en alquiler:

“Aunque es cierto que hace años, y como en todas partes de España, se ha primado desde la política la opción de la compra, y a pesar de esa contradicción de la que te hablaba antes, desde 2009, bueno más bien antes, pero especialmente desde 2009, mucha de la obra nueva, y del parque reutilizado, ha sido en alquiler. En Este sentido el registro de la comunidad aragonesa, Toc-Toc, ha constituido un instrumento valiosísimo, ya que se identificaron a partir de un momento las demandas, especialmente la de los jóvenes porque en un porcentaje nada despreciable los solicitantes son personas jóvenes, y la política y actuaciones han estado dirigidas a esto precisamente no?” (Experto en Política de Vivienda, ex director de Vivienda y Rehabilitación del gobierno de Aragón).

El mayor o menor grado de intervención (criterio 2º) y la mayor o menor intensidad de las promociones y medidas dirigidas a los jóvenes (criterio 3º), ha dado lugar a una primera clasificación de las Comunidades Autónomas en dos tipologías en base a la fortaleza de la política de vivienda para jóvenes (tabla 80). La región andaluza, Cataluña, C. de Madrid y País Vasco cuentan con una política de vivienda para jóvenes más potente y activa, en cambio en Aragón y en C. Valenciana, es más débil y menos activa. No en vano esta clasificación guarda cierta lógica con los datos que proporcionaba la tabla 71. Recordándola, precisamente son C. de Madrid, Cataluña, Andalucía y País Vasco las comunidades con mayor gasto público destinado a vivienda, mientras que en Aragón y en C. Valenciana los gastos son de los menores de todo el territorio.

Tabla 80. Clasificación de las CC.AA objeto de estudio según fortaleza de la política de vivienda para jóvenes y en base a los criterios 2º y 3º de la tabla 102. Periodo 2009-2012.

Fortaleza de la política de vivienda para jóvenes	
Políticas de viviendas más potentes y activas	Políticas de viviendas menos activas y más débiles
Andalucía	Aragón
Cataluña	C. Valenciana
C. De Madrid	
País Vasco	

Fuente: Elaboración propia a partir de las entrevistas realizadas y de los diversos Planes Autonómicos consultados del periodo 2009-2012.

Por otra parte, y en base al criterio 1º (naturaleza de la promoción o medida), nuevamente Andalucía, Cataluña, C. de Madrid y País Vasco se localizarían en la misma tipología: aquella con una política de viviendas más intervencionista y orientada a la promoción y provisión directa de vivienda para jóvenes. En otra lógica menos intervencionista se ubicarían Aragón y C. Valenciana y quizá más orientada al conocimiento y gestión de la demanda (tabla 81).

Tabla 81. Clasificación de las CC.AA objeto de estudio según la naturaleza de la política de vivienda para jóvenes y en base al criterio 1º de la tabla 102. Periodo 2009-2012.

Naturaleza de política de vivienda para jóvenes	
Más intervencionista y orientada a la provisión directa de vivienda para jóvenes	Menos intervencionista y orientada a la gestión y conocimiento de la demanda
Andalucía	Aragón
Cataluña	C. Valenciana
C. de Madrid	
País Vasco	

Fuente: Elaboración propia a partir de las entrevistas realizadas y de los diversos Planes Autonómicos consultados del periodo 2009-2012.

Finalmente y guiándonos por los criterios 1º, 4º y 5º, es posible realizar otra clasificación en función del régimen de tenencia que en mayor medida se fomenta y que es dirigido al colectivo juvenil (tabla 82). En la región andaluza, como ya se ha dicho, existe una preponderancia clara de ayudas directas a la compra, lo que unido a la promoción de vivienda VPO para jóvenes en propiedad (y al escaso éxito de los alojamientos transitorios como figura de la política), hace que se pueda localizar en aquella tipología en la que existe un *‘mayor fomento y predominio de la propiedad’*. Estas tipologías de política de vivienda para jóvenes no son baladíes, ya que determinadas prácticas y distintas formas de entender la provisión de vivienda podrían tener un claro reflejo en la oferta y en las características del stock. No hay que olvidar que comunidades como Andalucía (también País Vasco o Valencia) presentan proporciones de viviendas en propiedad de las más elevadas del país. Junto a Andalucía, debemos situar a la C. Valenciana y al País Vasco. Aunque en estos territorios existe cierto equilibrio entre las ayudas directas a la compra y al alquiler, las entrevistas realizadas y el criterio nº 1 (promociones orientadas a la compra) sugieren que sea lógico su ubicación en esta primera tipología según el régimen de tenencia.

Tabla 82. Clasificación de las CC.AA objeto de estudio según el régimen de tenencia que se fomenta, en base a los criterios 1º, 4º y 5º de la tabla 102. Periodo 2009-2012.

Tipologías de política de vivienda para jóvenes según el régimen de tenencia	
Mayor fomento y predominio de la propiedad	Mayor fomento del alquiler
Andalucía	Cataluña
País Vasco	C. de Madrid
C. Valenciana	Aragón

Fuente: Elaboración propia a partir de las entrevistas realizadas y de los diversos Planes Autonómicos consultados del periodo 2009-2012

Sin embargo, C. de Madrid, Cataluña y Aragón, pertenecerían, en el periodo 2009-2012, a aquella tipología en la que se da un *‘mayor fomento del alquiler’*. En el caso de Madrid y

Cataluña (especialmente en Madrid) porque las ayudas directas al alquiler (criterio 5º tabla 101) superan (en número) a las ayudas para la compra (criterio 4º tabla 101) y, porque en base al criterio 1º, el alquiler es considerado, a través de planes y medidas propias (como el *Plan Alquila*) como un régimen el régimen de tenencia más idóneo y, por ello, en mayor medida fomentado y promocionado. En el caso de la región aragonesa porque las entrevistas han evidenciado la importancia del registro de demandantes como instrumento para el mayor fomento el alquiler como forma de tenencia idónea para el colectivo juvenil, algo que (según el experto consultado) ha supuesto un aumento en los últimos años de viviendas ofertadas bajo este régimen.

Vista la clasificación de las diferentes comunidades, que son objeto de comparativa, en las distintas tipologías de política de vivienda para jóvenes que se han elaborado (en función de las entrevistas realizadas a técnicos de la administración y a expertos y en base a los planes y medidas de vivienda consultados), queda relacionar estos modelos con los tipos de política de vivienda de carácter general y con las características de los elementos económicos de la vivienda o Mercado de la Vivienda. Y todo ello (que no son sino las tipologías del Sistema de Provisión de Vivienda) conexionalo con las tipologías de emancipación residencial obtenidas en su momento (especialmente en base a las clasificaciones autonómicas según la intensidad de las tasas de emancipación). Tarea que, no obstante, se realizará en las conclusiones y que supondrá el cierre de la tesis (pero un punto y aparte de cara a futuras investigaciones).

CAPÍTULO 5: LA EMANCIPACIÓN RESIDENCIAL VISTA POR LOS JÓVENES: PERCEPCIONES, EXPECTATIVAS Y ESTRATEGIAS.

Los criterios que en una investigación sirven de guía para tomar decisiones metodológicas, como la selección de unas determinadas técnicas de investigación, deben ser relevantes con la realidad que se está estudiando y adecuarse a los objetivos planteados desde el inicio (Ortí, 1994). En dichos criterios, aparecen implícitas y cobran relevancia unas estrategias y unos métodos de investigación que tratan de hacer operativos y medibles ciertos hechos y fenómenos sociales. Dichos métodos en investigación social pueden ser *cuantitativos* y *cualitativos*, y su utilización dependerá de la dimensión concreta de la que se quiere dar cuenta del proceso social que es objeto de análisis (Cardenal de la Nuez, 2006). En una primera fase ‘empírica’ de la Tesis, ha interesado medir y cuantificar, de la manera más precisa posible y siempre desde la perspectiva más abstracta y estructural que proporcionan las cifras, el fenómeno de la emancipación residencial y así observar ciertas regularidades. Pero esta ‘dimensión fáctica’ deja en un segundo plano *“la comprensión del sentido y significado de las prácticas sociales que hay detrás de los hechos sociales”* (Cardenal de la Nuez, 2006:121). Por ello, ahora es necesario recoger la interpretación que los protagonistas de la acción, los jóvenes, hacen de la realidad en la que se encuentran inmersos y la forma en que *“construyen su propia racionalidad práctica para la orientación de sus decisiones”* (Ibídem: 121-122).

El uso de una técnica como es el grupo de discusión, permite recuperar cierta porción²²⁴ de ese *sentido* y *significado* más subjetivo, pero a cambio se renuncia tanto a la precisión que proporcionan las cifras, como a la posibilidad de generalización de los datos (Cardenal de la Nuez, 2006). Es por ello que los métodos y las diferentes técnicas *cuantitativas* y *cualitativas*, por sí solas y separadas, supondrían en la presente investigación ciertas limitaciones (tal y como se apuntó en el apartado de metodología), por lo que necesariamente deben ser complementarias, logrando así un mayor grado de comprensión del fenómeno estudiado (Cea, 2001). En este sentido, los grupos de discusión planteados y analizados sirven bien para corroborar y contrastar (a través de un análisis de contenido²²⁵) ciertas evidencias empíricas de la parte más cuantitativa del análisis, bien para estudiar ciertos aspectos y matices de la realidad a los que no es posible llegar con una mera información numérica, ya que se encuentran en el terreno de la ‘percepción’, de las ‘expectativas’ y de la ‘valoración’.

Los grupos se realizaron (como hubo ocasión de explicar en el apartado de ‘metodología’) en las principales ciudades (capitales) de las Comunidades Autónomas seleccionadas para la comparación de las políticas de vivienda para jóvenes: Barcelona (Cataluña), Bilbao (País Vasco), Madrid (C. de Madrid), Sevilla (Andalucía), Valencia (C. Valenciana) y Zaragoza

²²⁴ Cierta parte y no es su totalidad ya que, como señala muy acertadamente María Eugenia Cardenal de la Nuez (2006), y haciéndose eco a su vez de Ibáñez (1994) y de Bourdieu (1989), por muy abiertas que sean las entrevistas o escasamente dirigidos estén los grupos, siempre existirán sesgos que responden a los intereses del investigador.

²²⁵ La inclinación por un análisis del contenido en lugar de un análisis del discurso es una decisión metodológica que responde a la búsqueda de coherencia con los objetivos planteados en la tesis. En este sentido, no se puede negar el peso e importancia del método cuantitativo (y sus diversas técnicas y herramientas) de la presente investigación.

(Aragón). Tratando de recoger la mayor disparidad en relación a la emancipación residencial y a las características de sus protagonistas (sexo, edad, relación con la actividad, estado de la emancipación y régimen de tenencia si se está emancipado residencialmente), el análisis del contenido de los grupos se ha centrado en los siguientes aspectos:

1. El significado de la emancipación residencial para los jóvenes.
2. El desajuste entre el deseo y la realidad: jóvenes considerando factores explicativos.
3. Emancipación residencial y estrategias familiares.
4. Régimen de tenencia y preferencias de la juventud: ¿comprar o alquilar?
5. Las vivencias de la emancipación: el retorno a casa de los padres en la actual coyuntura socioeconómica.
6. Opinión y valoración de los jóvenes acerca de las políticas y medidas en materia de vivienda: algunas propuestas.

Como se acaba de indicar, unas veces se ha tratado de corroborar ciertos hechos, tal es el caso de los puntos 4º y 5º, otras se ha intentado analizar ciertas realidades que, mediante una metodología cuantitativa, son difíciles de captar: puntos 1º, 2º, 3º y 6º. En ocasiones ha interesado una diferenciación de las ‘experiencias’ vividas y de las ‘opiniones’ expresadas en base a características como el estado de la emancipación (estar o no emancipado) y en función del régimen de tenencia y del lugar de residencia, pero también se han buscado coincidencias y puntos comunes independientemente de estas características. Dado que el análisis de los grupos de discusión en relación a los puntos 4º y 5º ya se ha realizado a lo largo del texto, lo que a continuación se presenta tiene que ver con los aspectos 1º, 2º, 3º y 6º. Veamos a continuación los principales resultados para estas temáticas.

5.1. El significado de la emancipación residencial para los jóvenes.

En las ciencias sociales, y con carácter general, el concepto de emancipación juvenil suele ser utilizado como noción de ruptura (Ballesteros Guerra *et al*, 2012) ya que implica el paso de la juventud a la vida ‘adulta’ (Cardenal de la Nuez, 2006; Moreno *et al*, 2012). Aunque no tanto como una ruptura, sino más bien entendido como un proceso, lo cierto es que la emancipación residencial se ha considerado en la presente tesis como uno de los aspectos clave para transitar de la juventud a la edad adulta (Casal *et al*, 2006^a; Cardenal de la Nuez, 2006). El concepto de emancipación residencial ha necesitado tanto de una delimitación así como de la diferenciación respecto a otros, en especial de los conceptos de autonomía e independencia. Aunque relacionados, la emancipación residencial casi siempre implica autonomía, pues se asumen las responsabilidades normales de residir en una vivienda propia y formar un hogar (definitivo o no e independientemente del modo de convivencia), pero no tiene por qué implicar necesariamente la independencia, si entendemos ésta como “la posesión de los

recursos materiales suficientes para no depender económicamente de nadie” (Ballesteros Guerra *et al*, 2012:8) La emancipación residencial, por tanto, en ocasiones supone una emancipación familiar completa, en el sentido de adquirir una autonomía e independencia total respecto de la familia de origen, pero en otras ocasiones no, dado que muchos jóvenes aun habiéndose emancipado y residiendo en una vivienda propia, no son independientes económicamente y necesitan la ayuda familiar. Dada la dificultad de saber cuáles son los jóvenes que son (y no son) independientes desde un punto de vista económico, la emancipación residencial tiene que ver, en mayor medida, con la emancipación juvenil en un sentido amplio y con la autonomía, que con la emancipación familiar completa, ya que ésta puede darse o no darse.

Hecha estas aclaraciones, lo cierto es que cuando a los jóvenes se les pregunta que entienden por emancipación residencial, el concepto se presta a confusión (Gaviria, 2007; Ballesteros Guerra *et al*, 2012). Tal y como ahora veremos, las distinciones no están presentes, dado que no diferencian entre emancipación residencial, autonomía, y/o independencia. Más bien, hablan indistintamente de todas ellas, e incluso se menciona la libertad. La emancipación residencial, por tanto, conjugaría todos estos elementos y procesos. Sin embargo, lo que sí es coincidente con la operacionalización realizada del concepto a lo largo de la tesis y con algunas definiciones realizadas de la emancipación residencial en la literatura científica (Miret Gamundi, 1997), es la percepción de los jóvenes de que la emancipación residencial implica abandonar (por primera vez o en sucesivas veces) la vivienda de los padres y formar un hogar independiente, bajo el tipo o la forma que sea. Y esto, efectivamente, si es una constante en la percepción de los jóvenes (emancipados y no emancipados). Para todos los jóvenes existen una serie de ventajas y de inconvenientes de estar emancipado residencialmente. En el caso de los **jóvenes no emancipados** se habla de “ventajas e inconvenientes de vivir con los padres”. Las ventajas expresadas por este colectivo están relacionadas con el ahorro y con cierta comodidad personal:

“Yo vivo con mis padres ahora y aunque quiero emanciparme y vivir en mi propia casa...y no puedo por el momento, pero bueno, es cierto que vivir con los padres es muy cómodo, pues aunque ayudo en todo lo que puedo estás ‘a mesa puesta’ como se suele decir, y no tienes preocupaciones, vives relajado” (mujer, 29 años, parada y estudiando, no emancipada, Bilbao).

Percepción que se repite en el resto de las ciudades, ya que:

“...la ropa siempre la tienes limpia, no te tienes que preocupar de poner la lavadora. Hombre, yo no sé el caso pero quien vuelva a casa la ropa la lava... entra en la lavadora de la casa y la lavadora de la casa la lleva normalmente la madre. Así que, eso es una comodidad también de vivir en casa”. (Hombre, 26 años, estudiante y empleado a tiempo parcial, no emancipado. Madrid).

En definitiva...

“por mucho que escatimes cuando vives solo, por mucho que ahorres, porque yo me quedé en el paro en enero y me he vuelto a casa en abril y he recortado gastos pero aun así tienes que pagar la luz, productos de limpieza, comida y no, y en casa pues no tienes esos gastos, en casa tienes tus gastos y ya está” (mujer, 27 años, soltera, parada y estudia, no emancipada, Sevilla).

En contraste, para este mismo colectivo, los inconvenientes de no estar emancipado se concretan en la falta de libertad y autonomía:

“...Me gustaría emanciparme, pues, por el hecho de vivir con mi pareja y por hacer nuestra vida, buscar una tranquilidad y ser independiente y que mis padres tampoco se preocuparan tanto, y poder tener mi vida. Eso es la principal ventaja, ser autónoma. Pero claro, esto ahora no es posible porque vivo con mis padres. Por tanto, y aunque estoy a gusto en casa de mis padres de momento y no me puedo quejar, ese el principal problema de vivir con mis padres, que no se es independiente, no tengo autonomía total” (mujer, 22 años, estudia y trabaja a tiempo parcial, no emancipada, Barcelona).

Así, no estar emancipado parece afectar, bien, a la consecución de una vida plenamente adulta, pues...

“Hombre, lo que están diciendo todos ¿no? La falta de libertad para hacer lo que quieras, de salir y de entrar cuando quieras, de tener tus propios horarios, de administrar tu tiempo aunque sea poco. No sé cómo decir...el tener tu propia vida y desarrollarte como una persona adulta”, (hombre, 23 años, estudia y trabaja a tiempo parcial, no emancipado, Bilbao)

O incluso, afectar al propio desarrollo individual:

“aparte que es como te desarrollas plenamente creo yo, es como te formas si toda tú vida estás en casa de tus padres pues no terminas de ser tú, ¿no? al 100% creo yo”. Y también que te falta libertad... y también la incomodidad de no tener intimidad, de no poder poner la lavadora cuando te dé la gana y tender cuando te dé la gana sino cuando te digan y cuando no sé qué y la comida cuando te digan, hay que hacer de comer lo que vayan a comer todo el mundo” (hombre, 26 años, parado y no estudia, no emancipado, Sevilla).

En este sentido, autonomía y libertad, o mejor dicho, la falta de ellas, impiden proyectar un modo de vida específico; el propio que le corresponde a las etapas de la madurez, algo que expresa claramente otro de los entrevistados:

“yo por lo que estáis hablando, ¿no? sobretudo del tema de la independencia, creo que es ese el principal inconveniente de vivir en casa de los padres, el no tener independencia ni poder hacer lo que quieras... a ver, yo aunque viviendo con mis padres siempre he tenido la suerte de que ellos a lo mejor cogen y se van un mes, dos meses, entonces también, aun viviendo con ellos, pues, he tenido como esos dos modos de vida, yo me organizo y vivo bajo la

organización familiar. Entonces, claro, noto un cambio, una diferencia muy alta, o sea, cuando yo me organizo mi tiempo libre yo sé gestionar perfectamente, yo hago mis cosas, yo sé cuándo cocinarme, cuando recogerme, cuando lavarme... poner coladas, pero cuando están mis padres es ya vivir bajo la organización de ellos, por eso yo en cuánto me emancipe va a ser un cambio de decir, ahora me organizo yo, y ahora ya me puedo apañar” (hombre, 27 años, trabaja a tiempo parcial y estudia, no emancipado, Zaragoza).

Por su parte, los **jóvenes emancipados** se refieren en mayor medida a “las ventajas e inconvenientes de estar emancipado residencialmente”, aunque éstos coinciden con el colectivo anterior afirmando que el hecho de emanciparse residencialmente implica el paso a la vida adulta:

“...Entonces, aquello de si estoy en mi casa nadie se entera cuando entro, cuando salgo y -chista- no tienes esa preocupación, entonces, pierdes unas cosas por un lado, pero ganas otras por otro lado. Yo creo que al final te acaba compensando” (mujer, 27 años, trabaja a jornada completa, emancipada, propiedad y vive en pareja Barcelona).

Con ello, emanciparse es el resultado de un proceso y como tal, genera sentimientos de satisfacción personal al afirmarse

“que lo primero que sientes cuando vives en tu propia casa es esa sensación de tener tu vida, de decir uff! ya soy una persona...me siento desarrollada, es esa autonomía de la que hablaban mis compañeros, he conseguido lo que quería, aunque me ha costado mucho”, (mujer, 30 años, trabaja a jornada completa, emancipada en propiedad, en pareja, Bilbao)

, o que...

“la única ventaja que tiene emanciparse digamos que es tu libertad como persona o haber llegado a la meta. Has dado el paso superior, ¿no? digamos, ¿no?” (Hombre, 31 años, trabaja a jornada completa, propiedad, pareja e hijo/a, Sevilla).

A su vez, en determinadas ocasiones, emanciparse puede afectar, de manera positiva, al desarrollo de las relaciones familiares:

“Sí. Yo... en mi grupo de amigos tenemos ejemplos diferentes. Eh... bueno yo me fui... Yo me llevaba muy mal con mis padres en casa. Ahora me llevo estupendamente, desde que me fui. Y... Pero en casa chocábamos muchísimo. A mí me tenían muy agarrada, yo no podía hacer nada de nada, y yo tenía que irme de allí” (mujer, 29 años, trabaja a jornada completa, emancipada en propiedad, en pareja, Madrid),

Pero de nuevo, esta especificidad de caso está emparentada con las nociones de intimidad y libertad que no serían posibles dentro del hogar familiar.

“La intimidad que tienes, o la libertad, igual es un tópico pero es que es verdad, es así, la libertad que tienes para hacer lo que quieras cuando quieras, o las sensación de no tener que dar explicaciones de vendré a cenar o no vendré a cenar, eso al final no se paga con dinero casi. Es que básicamente es la intimidad, la intimidad que tienes con tu familia o viviendo con tus padres no la tienes. Salir de casa a determinada hora, volver a determinada hora, venir

como vengas, lo mismo da, puedes hacer lo que quieras, y con eso yo creo que la emancipación al fin y al cabo puedes crear un vínculo determinado con una persona mucho más que si vivieras con tus padres. Toda la relación que tienes personal está bien, es un punto positivo” (hombre 30 años, trabaja a tiempo parcial y estudia, emancipado en alquiler y en pareja, Valencia).

Al mismo tiempo, la libertad e intimidad proporcionadas por la emancipación residencial no son sino la expresión del acceso al mundo adulto, en el que se dan los condicionantes necesarios para el desarrollo individual. Así lo argumenta uno de los entrevistados:

“yo para mí, por ejemplo, y a mí me ha supuesto a ver... ventajas e inconvenientes por supuesto, pero ventajas es como que apareces en el mundo, ¿no? O sea, sales del cascarón, te vas a un sitio en el que tu dejas la ropa sucia ahí tirada y al día siguiente te levantas y está ahí tirada, y te dejas un grifo abierto y al mes tienes la factura más grande que el mes anterior porque te lo has dejado abierto y no ha habido nadie que te lo haya cerrado y es una buena experiencia, ¿eh? Te hace organizarte, te hace ponerte las pilas, apareces en el mundo, te haces mayor. Es una buena experiencia” (hombre, 30 años Trabaja a jornada completa, emancipado en propiedad, solo, Zaragoza).

No obstante, una vez emancipado, no todo es positivo. Todo fenómeno social presenta un carácter ambivalente, y el proceso analizado no escapa a ésta afirmación. Los inconvenientes para mencionado colectivo apuntan a la falta de tiempo como efecto de la asunción de responsabilidades:

“Yo mi principal diferencia entre vivir en casa de los padres o estar emancipado es la falta de tiempo, o sea si tienes que trabajar para pagar el alquiler, tienes que mantener todo el piso desde limpiar, comprar, lavadoras, ehh... bueno, esto son, son horas, son horas y al final, ehh... esto te está quitando horas respecto lo que decías tú: a mí me gusta hacer mis cosas”, (hombre, 31 años, trabaja a jornada completa , emancipado, alquiler, Barcelona);

“bueno, yo estoy de acuerdo con él, renuncias a unas cosas a cambio de otras, ¿no? renuncias a tiempo de lavadoras, planchas, vete a comprar, vete, renuncias a perder un tiempo” , (mujer, 27 años, trabaja a jornada completa, emancipada, en propiedad y vive en pareja, Barcelona);

“Yo creo que es la falta de tiempo libre, y nada, que tienes que estar haciendo ‘encaje de bolillos’ para llegar a fin de mes”, (hombre, 29 años, trabaja a jornada completa, emancipado en alquiler, sin pareja, Madrid).

En resumen, La emancipación residencial significa autonomía e independencia, pero también asunción de los débitos que implican residir en una vivienda propia. Este fenómeno supone la formación de un hogar en una vivienda independiente a la de los padres, haciendo posible, de esta manera, la transición desde de la juventud a la etapa adulta. Emanciparse tiene una serie de ventajas (autonomía, libertad, intimidad), pero también inconvenientes (pérdida de poder adquisitivo), pero más que inconvenientes, se trata de los compromisos propios de la independencia residencial. La distinción realizada entre emancipados y no emancipados

resulta relevante, puesto que los primeros hablan de “ventajas de vivir con los padres” e “inconvenientes de vivir con los padres y aspiraciones para emanciparse”, mientras que los emancipados hablan de “ventajas de estar emancipado” e “inconvenientes de estar emancipado”. Pero en cualquier caso, todos ellos coinciden en que la emancipación residencial implica autonomía, independencia y el logro de una vida adulta en un contexto de aceptación de responsabilidades. Ahora bien, no todos ellos transitarán por el proceso de la misma forma, y el grado de consecución del objetivo mencionado, dependerá del equilibrio alcanzado ante diversos factores explicativos.

5.2. El desajuste entre el deseo y la realidad: jóvenes considerando factores explicativos.

Son muchos análisis los que aconsejan que, en el estudio del proceso de emancipación residencial, se abandone aquella visión en la que los jóvenes son percibidos como un colectivo acomodado, sin iniciativa y sin estímulos a la hora de abandonar la vivienda de los padres (Departamento de Cultura, Gobierno Vasco, 2008; Ballesteros Guerra *et al*, 2012; INJUVE, 2012; Moreno *et al*, 2012). Una visión que ahondaría en la ‘metáfora del parásito’ para referirse a aquellos jóvenes que se quedan en casa de los padres hasta edades muy avanzadas (Departamento de Cultura, Gobierno Vasco, 2008). Pero nada más lejos de la realidad, y al contrario, el análisis de los procesos de emancipación residencial hay que abordarlo en relación al deseo de autonomía e independencia pero también y, sobre todo, en relación a la *“precariedad, signo de nuestro tiempo y condicionante de primer orden para los y las jóvenes”* (Ballesteros Guerra *et al*, 2012: 10). Es cierto que las familias protegen a sus hijos y que éstos aceptan la protección de los primeros aun contando con ciertos medios económicos (Gaviria, 2007), pero otros estudios han demostrado que muchos jóvenes en nuestro país muestran el deseo de emanciparse a una edad mucho más temprana de lo que realmente lo hacen (CIS 2008 y 2010), lo que nos obliga a alejarnos de aquellas investigaciones que afirman que *“los jóvenes españoles no manifiestan deseos de irse de casa de los padres”* (Gaviria, 2007:1).

Para todos los grupos realizados (en todas las ciudades), los jóvenes no emancipados afirman que si no han abandonado todavía la casa de los padres no es por comodidad o porque no deseen hacerlo, sino que existen unos **factores objetivos y materiales** que estarían bloqueando la emancipación. En este sentido, varios de los participantes de grupo sostienen:

“Pues yo creo que si dicen que los jóvenes no se emancipan hay que tener en cuenta que la tasa de paro juvenil es de más del 50%. Si fuera menor, pues yo creo que muchos jóvenes se emanciparían si pudieran” (hombre, 22 años, estudiante y trabaja a tiempo parcial, no emancipado, Barcelona);

“Yo más que el problema de vivir con mis padres es el hecho de no poder salir de mi casa de mis padres. Yo quiero irme de mi casa, no estoy mal pero quiero irme, pero si no tengo

trabajo, ¿cómo voy a salir? Entonces lo veo como... un... una época de transición que, bueno, hay que pasar porque si no, no te puedes ir. Mis padres saben que yo pues tengo ganas de irme... ya he acabado mi carrera y... y ellos en el fondo pues: Joder. Yo creo que todos los padres desde que tienen a sus hijos quieren lo mejor para ellos. Y ven que yo no... Que no puedo, porque no encuentro un curro. No tengo los medios y... les da rabia coño. No te hemos pagado unos estudios... Porque pensábamos que esto era lo mejor, no sé qué, y ahora esta mierda de situación no te permite hacer y hacer tu vida normal, ¿sabes? A ellos tampoco creo que les sea fácil eso, ¿sabes?” (Mujer, 26 años, no trabaja (parada), no estudia, no emancipada, Madrid).

Se trata por tanto, de una realidad incuestionable para todos los participantes en los grupos, en la que el deseo y la realidad quedan diferenciados de manera explícita:

“Una cosa es las ganas y la otra son el poder. Entonces, supongo que llega un momento, a mí, yo quería emanciparme y tardé tres años en poder permitírmelo, entre estudios no tenía tiempo de trabajar, de ostia tienes un alquiler, unos gastos, el tener cosas, el coche, el no sé cuántos, el seguro, el no sé qué, o sea es difícil. Entonces yo he llegado un momento que puedes, ostia te vas. Una cosa es que no te compense o no, pero que diga que no... no sé, ¿no?” (Hombre, 30 años, trabaja a tiempo parcial y estudia, emancipado, alquiler, en pareja, Valencia).

Una realidad que nos habla de la existencia de factores objetivos y materiales que estarían bloqueando la emancipación. La ‘emancipación bloqueada’ sería, por tanto, aquella “*situación de postergación prolongada que implica no sólo la imposibilidad de materializar en el presente la salida del hogar familiar, sino la impotencia, la falta de perspectivas de poder hacerlo en el futuro*” (Cardenal de la Nuez, 2006: 255). En primer término, **el mercado laboral** actúa como freno básico de la emancipación (Cortés, 1995). La emancipación residencial se encuentra estrechamente relacionada con la disponibilidad de recursos económicos y esto, a su vez, depende, la mayoría de las veces, de la integración en el mercado laboral. De esta forma, trabajar es el primer requisito para emanciparse residencialmente. En nuestro país los jóvenes permanecerían en la vivienda de los padres por el hecho del elevado paro y por las dificultades para entrar en el mercado laboral (Gaviria, 2007). Pero la problemática no se limita a entrar por primera vez en el mercado laboral o a si se posee o no trabajo, además los contratos laborales son cada vez más precarios (Gaviria, 2007), siendo la inestabilidad y los bajos salarios algo característico de las estructuras laborales en la que están inmersos los jóvenes (Cortés, 1995). Así, poseer trabajo es requisito indispensable para emanciparse, si no se dispone de trabajo, difícilmente un joven puede abandonar la casa de los padres:

“...bueno, yo creo que mayoritariamente mientras que estas estudiando poca gente se puede permitir emancipar poca por no decir muy poca, porque es lo que están diciendo ellos, ¿no? No puedes encontrar un trabajo a jornada completa que te permita ganar el suficiente dinero para poder emanciparte, o sea, es o estudiar o trabajar” (mujer, 27 años, trabaja a jornada completa, emancipada, en propiedad, vive en pareja, Barcelona).

En la actualidad, este condicionante estructural específico, tal y como afirman implícitamente varios participantes de grupo, adquiere sentido dramático:

“Pero es que ahora mismo no te puedes ir... como está el tema... si no tienes un trabajo fijo o no tienes algo, es imposible” (mujer, 30 años, estudiando y trabaja esporádicamente, no emancipada, Madrid);

“Sí, claro, yo pienso que el tener trabajo y que las condiciones de éste sean buena es fundamental para poder emanciparte. Yo estoy parada y para mí ahora el plantearme irme de casa de mis padres es imposible. Y como yo, tengo el caso de muchos amigos y de familiares” (mujer, 31 años, parada, doctoranda, no emancipada, Sevilla).

Pero tal y como ya se ha mencionado, disponer de un trabajo no asegura ser invulnerable a la precariedad:

“...claro porque no hay trabajo y sin ingresos no te puedes ir, eso está claro...Y aun teniendo trabajo....el trabajo que hay mucho es sin contrato, dicen que el contrato lo tienen solo el 30% de los jóvenes, y aparte de eso...es lo poco que cobras, porque hay muchos trabajos que son a media jornada y yo que se...estás cobrando 400 euros, y si curras todo el día en muchos sitios te pagan apenas 800 euros, es que no puede ser!!!! Y encima no hay seguridad laboral en ningún sitio” (hombre, 30 años, trabaja a tiempo parcial y estudia, emancipado en alquiler, en pareja, Valencia).

De hecho, estaríamos asistiendo a nuevas formas de vulnerabilidad e inestabilidad laboral que condicionan estructuralmente las transiciones a la vida adulta:

“Tener un trabajo es fundamental, pero trabajo estable también, no un trabajito de un par de meses, tener un trabajo estable” (hombre, 27 años, trabaja a tiempo parcial y estudia, no emancipado, Zaragoza).

Sin embargo, emanciparse residencialmente supone la creación de un hogar, sea cual fuere la forma, y por ello, los ingresos que te proporciona un trabajo no tienen sino como objetivo el poder acceder a una vivienda (Moreno, *et al*, 2012). **La vivienda** se convierte en un factor objetivo tanto o más determinante que el mercado laboral en los procesos de emancipación residencial. De esta forma, la permanencia en el hogar de los padres se podría justificar también por el elevado precio de la vivienda (Jurado, 1997 y 2006; Gaviria, 2007) y por los elevados esfuerzos de acceso que estos precios generan y que los jóvenes deben soportar. Así lo expresan los distintos participantes en los grupos de discusión:

“Yo ahora estoy estudiando y trabajando, pero a tiempo parcial....bueno, aunque estoy trabajando...pero el precio de la vivienda es que no veas... yo ahora no me lo puedo plantear” (mujer, 28 años, estudia y trabaja a tiempo parcial, no emancipada, Barcelona);

“Claro que el tener trabajo es importante, pero la vivienda también lo es, y mucho” (hombre, 30 años, trabaja a media jornada y no estudia, no emancipado, Bilbao);

“El precio de la vivienda es muy alto, y el del alquiler caro también. Es que incluso puedes tener trabajo pero con el precio de la vivienda...no te da. Aunque hayan bajado los precios

siguen siendo muy elevados” (mujer, 29 años, estudia y trabaja a media jornada, no emancipada, Valencia).

A su vez, a las dificultades para encontrar un trabajo digno en la actualidad y al problema de acceso a la vivienda a causa de los elevados precios, se debe añadir como hándicap en la emancipación residencial: la falta de **políticas públicas** de calado que ayuden a llevar a cabo este proceso y así transitar a la vida adulta. De manera opuesta a lo que acontece en otros países de Europa, en España hay pocas viviendas sociales y viviendas subvencionadas por el Estado para los jóvenes (Jurado, 1999). La ausencia de políticas públicas y ayudas para favorecer el acceso de la juventud a una vivienda es otro factor que hay que tener en cuenta. Además, se fomenta poco el alquiler; un régimen de tenencia propicio para el momento en el que se abandona el hogar de los padres y se inicia el camino de la emancipación residencial. Esta idea queda claramente expuesta en los siguientes comentarios:

“...a mí, por ejemplo, en mi caso particular, yo estoy en mi piso con un alquiler de 650€. Pues a mí me das una ayuda de creo que era 210€ pues con 210€ pues créeme que en un alquiler de 650€ pues ayuda, entonces, claro, lo de las ayudas eso ya es otra guerra. Pero ya quitaron esa ayuda, entonces...claro, yo ya estoy emancipado, pero quien no lo esté, con los precios que hay y sin ayudas, pues está muy complicado. Creo que te puedes desgravas el alquiler a través de la declaración de la renta, pero claro, eso no es una ayuda propiamente dicha, no es una acción pública ¿no? Además, muchos propietarios prefieren no declarar entonces no puedes desgravarte” (hombre, 31 años, trabaja, emancipado, alquiler, solo. Barcelona);

“...una cosilla que además he caído ahora que, por ejemplo, a nivel de emanciparte antes yo creo que sí que más ayudas, o sea, por ejemplo, yo la gente que conocía que estaba ahora de alquiler hasta hace poco casi todos tenían una ayuda por emancipación, pero ya no” (mujer, 24 años, no trabaja, estudiante no emancipada, Zaragoza);

“...antes había una ayuda de alquiler, ahora no la hay, y ahora es mucho más difícil irse de casa, no hay más” (hombre, 28 años no emancipado, becario de doctorado, Valencia).

Al mismo tiempo, y dentro de la ausencia de específicas políticas públicas que favorezcan la emancipación, uno de los jóvenes se refiere a la ausencia de medidas que hagan atractivo y más seguro el alquiler como elemento a tener en cuenta:

“¿Qué pasa? Que de alguna forma el gobierno no te asegura nada, ni te ayuda nada, lo único que quiere es que tú lo legalices para pagar impuestos y para pagar historias, pero sin darte ninguna garantía, ninguna garantía social. Si tú de alguna forma potencias eso de cara a que el que alquile, porque el que alquila, ciertamente, no quiere más dinero por el alquiler, no decir toma te doy 600€ y tú alquilas el piso, eso no le llama... más es la seguridad de que alquilas y decirle, bueno, si alquilas te hago una campaña de esos que, un seguro que te cubra, que no sé qué, obligamos al tío de alguna forma a echarlo a los dos meses, y no que este el tío 10 viviendo en tu piso sin pagarte un duro; de alguna forma” (hombre, 32 años, trabajador en paro, emancipado en propiedad, solo, Sevilla).

En resumen, trabajo y mercado laboral, vivienda y ayudas públicas, son los principales factores objetivos y materiales a los que aluden la mayoría de los jóvenes participantes en los grupos de discusión como frenos a la emancipación. No obstante, es interesante observar como el discurso varía en función del lugar de residencia. La importancia concedida a cada uno de estos factores materiales como frenos a la emancipación residencial depende del contexto en el que esté inmerso el joven. De esta manera, los jóvenes sevillanos parecen más preocupados por el paro y las condiciones laborales. No hay que olvidar que la comunidad andaluza muestra de las tasas de paro más elevadas del territorio español:

“Lo que pasa que la situación económica un poco está forzando a cambiar esa mentalidad, si tú te quieres emancipar a día de hoy o encuentras un empleo o nada. Aquí en Andalucía la tasa de paro es muy grande, de hecho creo que tantos parados como hay en Andalucía no hay en otro sitio” (mujer, 27 años, parada y estudia, no emancipada, Sevilla);

“la vivienda es importante, pero aquí en Andalucía...el paro que hay y en especial para los jóvenes...yo creo que es uno de los problemas fundamentales” (hombre, 26 años, parado y no estudia, no emancipado, Sevilla).

Por el contrario, en Barcelona, Madrid y Bilbao, y aunque el mercado laboral y el paro se perciben como obstáculos para llevar a cabo la emancipación residencial, el difícil acceso a la vivienda y los elevados precios cobran especial relevancia. Es de destacar, por otra parte, que es en estas ciudades donde el precio del m² de la vivienda alcanza mayores niveles en todo el país, mientras que las tasas de paro son menores:

“además que sí, como no desbloques el tema de poder hacer una vivienda, el resto de problemas son secundarios, puedes decir, pues mira, me interesa más alquilar que comprar o me interesa más vivir fuera o vivir en el pueblo o vivir en la ciudad, alejarme más de mis padres o menos, pero si no puedes siquiera acceder a una vivienda porque el precio es tan alto...aquí en Barcelona es muy alto, y los salarios no están en función de lo que vale la vivienda, entonces el resto no te lo puedes plantear siquiera.” (mujer, 28 años, estudia y trabaja a tiempo parcial, no emancipada, Barcelona);

“...yo ya terminé de estudiar, y llevo trabajando casi dos años, pero todavía no me he emancipado, aun teniendo trabajo. El tener un salario es muy importante, pero aun así, no es muy alto. Y claro...ehhh es que aquí en Bilbao el precio de la vivienda es muy alto, no sé si de los más altos de España pero por ahí. Entonces claro, si quiero propiedad, tengo que ahorrar, porque menudos precios, y el alquiler....el que hay es poco y muy caro. Yo ese es el principal problema que veo, el precio de la vivienda, aunque claro, tienes que tener trabajo” (hombre, 30 años, trabaja y no estudia, no emancipado, Bilbao);

“Pero es que ahora mismo no te puedes ir. ¡Cómo está el tema! Y con los que cuesta la vivienda... si no tienes un trabajo fijo o no tienes algo, en Madrid es imposible” (mujer, 30 años, estudiando y trabajando, no emancipada, Madrid).

No obstante, y como señala uno de los participantes en los grupos, trabajo y vivienda están estrechamente relacionados, y el acceso a la vivienda y sus condiciones, se derivan de la conjunción de estos dos factores:

“El precio del alquiler o de compra es el impedimento fundamental. Bueno...No, digo que si tienes empleo y también está fuera de tu... o sea, el precio y el empleo. Está relacionado: equilibrio precio-suelo” (hombre, 23 años, parado, vive no emancipado, Madrid).

Ante estos contextos desfavorables en relación al mercado laboral, mercado de la vivienda y ayudas públicas, surge la familia como base y apoyo para llevar a cabo la emancipación residencial, desplegándose, de esta manera, una serie de estrategias familiares por parte de los padres y de los hijos.

5.3. Emancipación residencial y estrategias familiares.

Se trata, por tanto, de condicionantes estructurales en donde la intervención de la red familiar resulta fundamental (Bonvalet, 1991; Gaviria, 2007). Frente la escasa intervención del Estado en lo que a políticas laborales y de vivienda se refiere, *“la entrada de los jóvenes en la vida residencial adulta...se encuentra en el centro de un dispositivo de socialización que comprende principalmente el apoyo familiar”* (Blöss, 1997: 75 en Gaviria, 2007: página XXVII de *Introducción*). De esta manera lo expresan los participantes de los grupos de discusión cuando hacen alusión a la **relevancia de la familia en España en los procesos de emancipación residencial**:

“Claro la familia siempre, no sé, o sea, hay muchas familias tienen ese arraigo... hay familias que son más dispersadas y que bueno tú haz lo que quieras y que el otro haga lo que quiera, pero familias normales -entre comillas- que tienen una relación normal pues si uno lo pasa mal es igual que viva en casa o que viva fuera, que te van a ayudar igual” (hombre, 23 años, trabajador a tiempo parcial, emancipado, alquiler, comparte piso con 3 personas, Barcelona);

“...aquí los padres sienten, sienten con sus hijos de 30 años en paro, mis padres yo creo que ahora mismo sienten como una responsabilidad de ayudarme a que... no solo por el cariño o el amor, sino como responsabilidad lo siguen sintiendo, cuando ya no es su responsabilidad” (mujer, 29 años, parada y estudia, no emancipada, Bilbao);

“...eso también será un valor de la familia que tenemos aquí en España porque a lo mejor en Europa, tus hijos son tus hijos y son independientes a ti, son tus hijos pero ya cuando son adultos son otras personas y ellos se tienen que buscar la vida, aquí somos también... tenemos el valor de la familia, aquí la familia es para siempre” (hombre, 26 años, parado, no estudia, emancipado, solo. Sevilla).

En este sentido, tal y como señala Sandra Gaviria (2007), no se puede negar que los jóvenes españoles permanecen hasta edades avanzadas en la casa de los padres ya que éste es un lugar agradable, un buen espacio social, dado que la familia española en la actualidad es más democrática (Cea D’acona, 2007), menos autoritaria y más permisiva ante ciertas actitudes y

comportamientos de los hijos. Las buenas relaciones entre padres e hijos posibilitan a los jóvenes encontrar cierta comodidad e independencia en casa de sus progenitores sin tener que renunciar a sus propios valores. Pero a pesar de la democratización de las relaciones familiares, de la mejora en la convivencia y de la comodidad, la permanencia de los jóvenes españoles en casa de los padres no responde a que estos no tengan iniciativa, sino a un tipo de familia (que no tiene equivalente en otros países de Europa) en la que los padres prefieren ‘retener a sus hijos’ hasta que las condiciones materiales sean las adecuadas, prestando una ayuda constante a éstos antes unas estructuras que generan desigualdades y desequilibrios. Por ello, el retraso de la emancipación residencial debe entenderse como una estrategia común de padres y de hijos (Garrido Medina y Gil Calvo, 1993) ante contextos adversos: mercado laboral precario, mercado de vivienda que genera desigualdades en su acceso y exiguas políticas residenciales dirigidas a la juventud. Estaríamos, así, ante un comportamiento estratégico (maniobras) derivado de estructuras materiales y sociales muy concretas.

Se argumentaba más arriba que el retraso de la emancipación residencial en nuestro país es una estrategia de padres y de hijos. Ello es debido a que la estrategia *sucesoria* de los padres (que intentan conseguir la movilidad ascendente de los hijos) junto a la estrategia *emancipatoria* de los hijos (retrasando la decisión de romper con la dependencia familiar), conformarían una estrategia familiar común (Garrido y Gil Calvo, 1993; Gil Calvo 2002). Sin duda, quedarse más tiempo en la casa de los padres permite a los jóvenes emanciparse en mejores condiciones materiales (Gaviria, 2007). Específicamente, una de las estrategias familiares consistiría en la intensificación de esfuerzos de los padres para proporcionar a los hijos la mejor educación posible prolongando los mismos hasta alcanzar los máximos niveles de cualificación, esperando que los hijos *“adquieran los conocimientos necesarios para ganarse por sí mismos una posición propia en la nueva sociedad de la información, que sea en alguna medida equivalente a la que ahora ocupa su familia, pero que ésta ya no les puede transmitir ni asegurar”*. (Gil Calvo, 2002: 8). Y es que efectivamente, como se ha podido comprobar estadísticamente, cuanto mayor es el nivel de estudios, la probabilidad de estar emancipado disminuye. Hablamos, efectivamente, del **retraso de la emancipación como estrategia para alcanzar un óptimo posicionamiento social**, algo claramente referenciado en los distintos grupos realizados:

“...y ahora espera termínala y especialízate que es otro año más u otros dos años más para emanciparte. Pero los padres te apoyan. Quieren que estudies lo máximo posible para cuando te emancipes, estés preparado” (mujer, 29 años, parada y estudiando, no emancipada, Bilbao);

“bueno, yo también creo que en realidad, nuestra generación, lo normal si no hubieran pasado todas las cosas y estas cosas de la crisis es que se hubieran emancipado más tarde de las generaciones anteriores porque también hay más gente estudiando en la universidad, los

estudios se alargan y estas cosas y lo normal es que se emancipen más tarde” (mujer, 31 años, parada, doctoranda, soltera, no emancipada, Sevilla)

“...mi madre me ha dicho que no me vaya de casa hasta que no encuentre un trabajo. Yo lo digo por los que no lo sepan, yo soy estudiante de doctorado, o sea becario de doctorado, me queda un año de doctorado y mis padres me dicen, mi madre me dice, no te vas de casa no cuando acabes el doctorado, si no cuando cobres en un trabajo estable y digo mamá, nunca lo voy a encontrar” (hombre, 28 años, no emancipado, becario de doctorado, Valencia)

“...no, pero es que es otra situación, vamos a ver, casi todos somos universitarios, ya el ser universitario, ya te mete unos cuantos años para no emanciparte y seguir en casa de tus padres., y tus padres te apoyan” (hombre, 31 años, trabaja a jornada completa, emancipado en alquiler, en pareja, Zaragoza).

Pero una mayor permanencia en casa de los padres no es solo un efecto de la prolongación de los estudios, sino que además, es una estrategia en sí misma. Los jóvenes españoles enfrentan problemas, cada vez mayores, de acceso residencial, y para resolver sus necesidades recurren a estrategias como puede ser una prolongación de su estancia en el hogar de origen y de esta manera, ahorrar para la futura vivienda. Mencionado ahorro es fundamental en un contexto de elevados precios, de predominio de la propiedad, poca oferta en alquiler (y cara) y de ausencia de unas políticas de vivienda activas dirigidas a los jóvenes. Por ende, a los dos componentes ya señalados, habría que añadir **el retraso de la emancipación como estrategia de ahorro para el acceso a una vivienda**, como bien establecen los participantes en los grupos de discusión:

“...hombre, para mí, en mi situación va a ser más ventajas que inconvenientes porque lo que decía, por ejemplo, este chico al principio, que sí que he tenido la suerte de por mi relación familiar, poder estar con mis padres, he podido estar trabajando y ahorrando también, o sea, suerte de familia, suerte laboral, entonces, cuando me vaya pues sí que me voy con una cierto colchón económico para pagar la vivienda, el alquiler o la compra, no sé, que... bueno, si me sale mal, pues, aún tengo por lo menos para poder aguantar. Entonces, por esa parte sí que tengo bastante suerte” (mujer, 28 años, estudia y trabaja a tiempo parcial, no emancipada, Barcelona).

“...también que si estás trabajando y vives en casa de tus padres te permite ahorrar, ahorrar para el día de mañana irte y tener dinero para la futura vivienda mientras que estás en casa de tus padres” (mujer, 31 años, parada, doctoranda, no emancipada, Sevilla).

“...es la mejor manera de ahorrar quieras que no el seguir en casa de tus padres, es la mejor manera de ahorrar para luego acceder..., si tus padres se lo pueden permitir, hombre, si les estás haciendo un hijo de madera pues no es el plan, pero si se lo pueden permitir yo creo que la mejor manera es esa...Es que es colchón que tú estás esperando; ese colchón se hace a base de estar en casa de tus padres, ese colchón con el que le echas huevos a irte...” (hombre, 31 años, trabaja a jornada completa, emancipado en alquiler, en pareja, Zaragoza).

Sin embargo, los padres no solo ayudan a los hijos permitiéndoles quedarse en casa y así postergar el momento de la emancipación residencial como estrategia hasta que las

condiciones sean las más adecuadas; también les ayudan a establecerse de manera autónoma (Gaviria, 2007), esto es; en el momento en el que se produce la emancipación y durante ésta, continúan las transferencias monetarias y distintas ayudas en forma de avales, asunción de la titularidad de las viviendas o abastecimiento de los servicios básicos de la vida cotidiana como pueda ser la alimentación. Así queda reflejado en los grupos realizados cuando sus partícipes debaten en torno a la clara existencia de **ayudas progenitoras de carácter económico y cotidiano**:

“...en mi caso, nosotros nos compramos una casa hace tiempo, y nada, la verdad es que hemos pasado momentos complicados y lo cierto es que tanto mis padres como los de mi pareja nos han ayudado en esos momentos, tanto ayudas económicas como apoyo moral, vamos, que si no nos hubiesen ayudado”(mujer, 29 años, trabaja a jornada completa, emancipada en propiedad, en pareja, Madrid).

“...un par de coleguillas y eso que están en esa situación, que si no es por el apoyo de sus padres no pueden estar viviendo ellos solos en este momento, o sea, tendrían que volver con ellos o vamos, o buscar otra... más compañeros de piso otras fórmulas más baratas, pero vamos, que por el tema del alquiler tampoco es lo más fácil a veces” (hombre, 23 años, estudia y no trabaja, no emancipado, Zaragoza).

“Yo es que...en el momento que me emancipé mis padres me dieron una ayudita (se ríe), al principio. Y algún mes que otro, pues lo normal ¿no? Cuando andas un poco ajustado pues te prestan...te ayudan económicamente. Además, lo típico de las madres, los ‘tupper’ la comida...que si vas un fin de semana a comer a casa de tus padres, ipues ya te tienen preparada la comida para toda la semana!, y eso es un lujo, vaya” (hombre, 28 años, trabaja a jornada completa, emancipado, en alquiler, solo, Bilbao).

5.4. Opinión y valoración de los jóvenes acerca de las políticas y medidas en materia de vivienda: algunas propuestas.

Tras haber analizado en otro apartado de la Tesis las políticas de vivienda de carácter general y las dirigidas específicamente a los jóvenes (mediante los diferentes planes, medidas y figuras concretas) quizá sea momento de recoger, de alguna forma, algunas demandas por parte de los jóvenes y las valoraciones que éstos realizan sobre la intervención pública en materia de vivienda (y sobre la situación de la vivienda en general), comprendidas siempre (las valoraciones y opiniones) en el contexto en el que se llevan a cabo las políticas públicas en un sentido amplio, y teniendo presente que dichas valoraciones podrían ser útiles para orientar las líneas estratégicas de la política de vivienda. Sin hacer ahora distinciones según el lugar de residencia, se tratará de evidenciar un conjunto de demandas y de propuestas que son comunes a todos los jóvenes como colectivo, con una condición social específica y enfrentados a un problema de capital importancia.

En general, se debe partir del hecho de que los jóvenes ponen en evidencia sus dificultades para acceder a una vivienda en el mercado libre, bien en propiedad, bien en alquiler. El excesivo esfuerzo económico necesario para acceder a una vivienda en un mercado altamente especializado, explica que en el marco del Estado del Bienestar, los jóvenes demanden la intervención de la Administración, y todo ello a pesar de la actual situación económica por la que pasa el país (aunque quizá, precisamente por esto). Si no se puede acceder a una vivienda (o es muy costoso), el resultado lógico es un evidente malestar social.

La imagen actual de las políticas de vivienda entre los jóvenes, que se deduce del análisis de los grupos de discusión, es la de que existe falta de adecuación respecto a sus demandas y necesidades. Reclaman a los poderes públicos que intervengan en dicha realidad a través de distintas fórmulas: construcción de más vivienda protegida y fomento del alquiler; incentivación de la salida al mercado de más vivienda (concretamente, de la vivienda vacía); más información sobre las ayudas; más control sobre las adjudicaciones de vivienda pública y sobre la especulación con la vivienda protegida; construir o habilitar vivienda en otros lugares que no sean las periferias sin equipamientos ni infraestructuras, construir o habilitar vivienda para diferentes tipologías de familia (unipersonales, parejas cohabitantes, y otras formas), etc.

Como punto de partida, cabe destacar que los jóvenes, independientemente del sexo, de la edad, de si están o no emancipados, de si tienen trabajo estable o no y del lugar en el que residen, reconocen las dificultades (y el poco interés) de la administración para intervenir en el mercado. Esto provoca que no se sientan protegidos por la Administración Pública ante los desequilibrios generados por éste. Así lo explican:

“yo no aprecio ningún interés, ni en los modos de integrar a la gente, ni el acceso, ni en que realmente ese acceso sea un acceso, sino simplemente una excusa, de cara al público, como digo yo, de cara a los votantes, simplemente lavar un poco la imagen de un partido o de otro, o del que tiene acceso al poder, pero realmente un interés real, no lo veo”. (Hombre, 25 años, estudia y no trabaja, no emancipado, Madrid).

Constatan la carestía de la vivienda, que atribuyen sobre todo, a la intervención de otros agentes (inmersos en una lógica mercantil) como constructoras, inmobiliarias o inversores, con el beneplácito de la administración.

“lo que si yo veo en el mercado, o al menos desde mi opinión, todo este tipo de empresas, inmobiliarias y tal, son las que a mi juicio están encareciendo el acceso a la vivienda, más que en sí que la vivienda suba en sí misma, están haciendo el negocio, del negocio, del negocio”(Mujer, 30 años, jornada completa-emancipada en propiedad, en pareja. Bilbao)

“ Yo veo que desde el simple punto de vista que compras por una cantidad y se escritura por otra, eso hace que la vivienda sea más cara, y lo están permitiendo, y luego inmobiliarias y constructoras, que son fraudes constantes, desde las calidades, hasta los precios... y todo eso venía motivado por las agencias, o sea que, son realmente quienes suben el precio de la

vivienda y luego los particulares como ven que a las oficinas les funciona, se suman.” (Hombre, 32 años, trabajador en paro, emancipado en propiedad en pareja. Sevilla)

“...cogen un pueblo y dicen: ah esto está aquí, aquí hay material y eso es lo que compran, y eso pues la administración recalifica el suelo que luego seguro que vamos a por ahí y en vez de recalificar por un lado recalifica por otro, por qué el pueblo se extiende o algo, pero si es verdad que la administración podía... lo que hemos dicho antes, que tomara ciertas medidas, esa gente... son grupos, son ‘lobbies’, son grupos de poder” (Hombre, 28 años, becario doctoral, no emancipado. Valencia)

“yo la verdad es que a veces hasta me asusto, digo es que qué están diciendo del estado, si es que ni siquiera, el estado no tiene ningún poder ahora mismo, o yo me he informado muy mal que puede ser, también, estoy equivocadísima, o pues a veces hasta me asusta” (Mujer, 29 años, parada y estudia, no emancipada. Barcelona)

Pero a pesar del dominio del mercado (y de los agentes económicos) sobre la vivienda, consideran que es la administración la que debe velar por la satisfacción de tal necesidad. Para muchos de los jóvenes participantes en los grupos, la vivienda debería ser un bien de primera necesidad sobre el que no se puede especular y responsabilizan de su consecución a la administración pública:

“Habría que diferenciar lo básico, yo pienso que la vivienda es algo básico. ¿sabes? Que hay que tener acceso a ella.”(Hombre, 23 años, estudia y no trabaja, no emancipado. Zaragoza)

“Si, además si la vivienda es un bien de primera necesidad, y lo consideramos como un derecho para todo el mundo, es que no se debería de poder hacer negocio con ella (...) No se debería de permitir que la gente se hiciera rica así con las viviendas, ni constructoras ni nadie. Porque la vivienda debe considerarse como primera necesidad.” (Mujer, 31 años, parada y doctoranda, no emancipada. Sevilla).

Por ello, reclaman, en primer lugar, un mayor volumen de vivienda protegida para satisfacer las necesidades. El desajuste entre la demanda actual y la oferta de vivienda protegida es una realidad constatada por los jóvenes, bien a través de la experiencia propia, bien a través de las redes en las que están inmersos. El desajuste es tal, que para muchos de ellos el disponer de una vivienda de protección (esto es, a precio por debajo del mercado) es una cuestión de suerte o de azar: *“que te toque la lotería”,* apuntan algunos jóvenes.

“Pues que hagan más, que hagan más, creo que es una cosa razonable, que hay tantas personas que están en edad de comprar un piso y que tienen unos recursos determinados, que además ellos lo saben, pues que hagan más, que en vez de dos hagan cien, yo creo que hacen ese porcentaje vamos, que hacen un dos por ciento de todas las casas (...) viviendas de protección pública. No sé. (Hombre, 26 años, estudia y no trabaja, no emancipado. Madrid)

“pues el ministerio este de la vivienda que se han inventado, yo lo que he leído en prensa, 197 casas o... no sé si eran 197 o 397, pero vamos, una cifra irrisoria, en todo el estado...” (Hombre, 31 años, trabaja-jornada completa-, emancipado en alquiler, solo. Barcelona)

Además, piden que la oferta de vivienda protegida sea más diversificada en cuanto al régimen de tenencia, es decir, un reparto equitativo entre la propiedad y el alquiler, y esto implica aumentar la proporción de vivienda en alquiler para así superar la desventaja que esta forma de apropiación de la vivienda presenta respecto de la propiedad. A pesar de la existencia de bolsas de viviendas en alquiler destinadas a jóvenes en muchas de las Comunidades Autónomas, la sensación reinante es que dichas Bolsas deben perfeccionarse mediante un incremento y ampliación de la oferta y, sobre todo, una mejor gestión:

“Yo creo que para emanciparse y salir de casa de los padres, el alquiler es muy importante, porque es muy acorde con nosotros no? Y debería fomentarse más, que hubiera un mayor número y que se gestionaran” (Hombre, 23 años, trabaja-tiempo parcial-y estudia, no emancipado. Bilbao)

“además la política de alquiler se tendría que potenciar, porque tal y como está el sistema y como va evolucionando como pasa en otros los países de Europa. Me refiero a que evidentemente tiene que seguir habiendo venta de pisos, obvio, pero también potenciar una política de alquiler.” (Hombre, 30 años, trabaja-tiempo parcial- y estudia, emancipado en alquiler. Valencia)

“Ósea hay ayudas para comprar, y realmente las ayudas... tampoco se entera mucho la gente pero para alquilar... hay bolsas de alquiler... pero no funcionan muy bien...” (Hombre, 31 años, trabaja-jornada completa-emancipado en alquiler, en pareja. Zaragoza.)

Pero para ampliar la oferta de alquiler, tanto a precio reducido y con algún tipo de protección como alquiler privado, no es necesario construir más, sino aprovechar el parque de vivienda existente y que está infrautilizado. Los jóvenes no son ajenos a esta problemática, son conscientes de la elevada presencia de vivienda vacía que no tiene ningún tipo de uso y que sería necesario abordar. Y aunque reconocen que hacer esto no es barato y no es fácil para la administración, afirman que es una cuestión de voluntad política y de llegar a un punto en común entre los distintos agentes y actores implicados. Demandan un mayor control sobre este tipo de vivienda, que esté gravada mediante impuestos y que se incentive su puesta en alquiler. Son los jóvenes emancipados, tanto en propiedad como en alquiler, los que denuncian la situación de la vivienda vacía como más evidente, los que proponen mayores medidas fiscales sobre ella.

“No pero es una vergüenza que haya tantas casas vacías y tanta gente como los jóvenes con problemas. Muchas son de los Bancos, pero alguno de ellos son también públicos, eh? Yo, por normativa, pondría un impuesto para aquellos propietarios que las mantienen vacías. Además, creo que ya se ha hecho en algún lado ¿no?” (Mujer, 30 años, trabaja-jornada completa-emancipada en propiedad, en pareja. Bilbao.)

“Claro es un tema que habría que poner, que facilitar las cosas, evitar que esas cosas pasen, incentivar eso, que la gente ocupe los pisos y la gente viva en ellos. Que los pisos estén en el mercado. Que tener un piso vacío siendo propietario está mal.” (Hombre, 32 años, trabajador en paro, emancipado en propiedad en pareja Sevilla.)

“y tampoco es que quiera ponerme a favor de que estén los pisos vacíos, ¿no? y que duda hay que hay mucha gente que tiene mucho dinero y tiene viviendas para precisamente para tenerlas cerradas, contra esa gente deberían de ir, pero tú no puedes ir contra una persona que tiene cincuenta, sesenta años, se ha roto un cuerno hablando claro para comprarse una segunda vivienda y decirle no es que tienes que pagarle equis dinero por tenerla cerrada, bueno es que le quitas la vida. Pero creo que sería cuestión de buscar una solución desde la política, porque falta voluntad” (hombre, 31 años, trabaja-jornada completa-emancipado en alquiler, solo. Barcelona.)

“Creo que podría haber algún tipo de incentivación para sacar esta vivienda al mercado, o bien les dices que si no la alquilas, pues te pongo un impuesto y tienes que pagar. Y no sé, no me quiero poner en plan ‘heavy’, pero no sería la primera vez que el Estado si no cumples o si lo necesitan porque es necesario te expropien. Aunque claro, eso no es fácil. Pero vamos, alguna solución hay, no se cual exactamente porque no soy ningún experto y no soy político...” (Hombre, 29 años, trabaja-jornada completa-emancipado en alquiler. Madrid.)

Como se ha dicho anteriormente, una de las propuestas más claras es que se incentive la salida de la vivienda vacía al mercado en alquiler. El alquiler es una fórmula más extendida entre los jóvenes que en la población general como fórmula residencial, más acorde a la fase del ciclo de hogar en la que se encuentran inmersos. Es de esperar, por tanto, que su demanda se centre en este sector, especialmente para aquellos que todavía residen en casa de sus padres (o que han regresado) y tienen intención de emanciparse cuando las condiciones sean las adecuadas, cuando el clima económico y social lo permita.

“Estoy de acuerdo, que si lo especulas, si lo mantienes vacío, que es especular, si no alquilas, ya no estás dando un uso a ese espacio, entonces está vacío y podría estar ocupado por otra persona. Son los políticos quienes debería hacer algo y no sé, ponerse de acuerdo con los propietarios de estos pisos, bien personas particulares y con los Bancos. Llegar a algún tipo de acuerdo, alguna habrá, ¡digo yo!” (Mujer, 24 años, estudia y no trabaja, no emancipada. Zaragoza.)

“yo, lo que...las medidas, que yo creo que la administración debería de tomar en esto yo creo que fundamentalmente es ... lo que os he dicho en parte, es decir, por un lado el tema del alquiler que yo creo que es fundamental cambiar la dinámica del alquiler, es decir, eh, ingeniárselas, para que las casas que están vacías... se puedan... la gente tenga ganas de alquilar su casa, la gente que tenga una casa vacía ahí, que la gente tenga facilidad para alquilarla, que no sea una cosa complicada y darle esos medios para hacerlo” (Hombre, 28 años, Becario de doctorado, no emancipado. Valencia.)

“Si tú tienes un piso y te cuesta mucho mantenerlo vacío, buscar la forma de ponerlo en alquiler, para que entre en alquiler, no sé cómo, por ejemplo subiendo los impuestos, que gravando ese tipo de cosas, pues entonces al final el mismo opta por ponerlo en el mercado y si le dan garantías para que se pueda alquilar, que no hayan situaciones como las que contaba ella, al final ganan todos, a lo mejor lo hacen todos, porque además de garantías, el tío gana todos los meses.” (Mujer, 27 años, parada y estudiando, no emancipada. Sevilla.)

No obstante, no es una idea exclusiva de los jóvenes no emancipados y que todavía residen en el hogar familiar, también está presente en los jóvenes emancipados, especialmente los que viven en alquiler, y más levemente en los propietarios.

“Yo creo que sería una solución casi óptima, quiero decir, por un lado está activando el sector, que haya movimiento y dar uso a viviendas que no lo tienen, y por otro lado, estás ayudando a que gente, como nosotros, tenga incentivo para vivir en alquiler y en condiciones aceptables” (Hombre, 30 años, trabaja-jornada completa-emancipado en alquiler, comparte piso Bilbao.)

“Como decía mi compañero es que esas viviendas vacías...hombre, puedes rehabilitarlas y ponerlas a la venta, pero yo creo que en alquiler para muchos jóvenes, y a un buen precio, sería lo óptimo” (Mujer, 29 años, jornada completa-emancipada en alquiler, sola. Zaragoza.)

“Yo creo que para emanciparse y salir de casa de los padres, el alquiler es muy importante, porque es muy acorde con nosotros no? Y debería fomentarse más, que hubiera un mayor número y que se gestionaran” (Mujer, 27 años, trabaja-jornada completa-emancipada en propiedad. En pareja Barcelona).

En segundo lugar, reclaman una mayor mejor información, y comunicación sobre las ayudas existentes para la vivienda, sobre las bolsas de alquiler, sobre los trámites para comprar una vivienda, etc. Es otra clara demanda de los jóvenes, tanto de aquellos que no están emancipados así como de los que lo están, y dentro de éstos, tanto de los que están alquilando como los que han comprado. Evidentemente los primeros hacen hincapié sobre la información que se debería proporcionar acerca de las ayudas que existen para el alquiler, procedimientos para inscribirse en las bolsas y las diversas desgravaciones fiscales a las que pueden acceder por ser arrendatarios:

“Yo no creo que sea una información que se transmita de forma cercana, no sé yo no tengo mucha información al respecto y eso que me acabo de ir a alquilar. Yo creo que sería un tema que habría que sacar un poco más”. (Mujer, 26 años, trabaja-media jornada- y estudia, emancipada en alquiler. Madrid.)

“Cuando yo me emancipé, que tampoco fue hace mucho, no tenía ni idea al principio del tipo de ayudas que me correspondía por irme en alquiler. A parte de que tampoco hay tantas, no sé, no están publicitadas por así decirlo. Es una información que no es de tan fácil acceso. Lo mismo que lo de la Bolsa de alquiler, es que además ponen a veces muchas trabas y la información no es de muy buena calidad” (Hombre, 31 años, trabaja-jornada completa-emancipado en alquiler, solo, Barcelona).

Mientras que los segundos, los propietarios, indican que es necesaria información sobre los trámites para comprar una vivienda, los impuestos, las gestiones, etc.:

J1: “Lo más significativo es que aquí todos hemos comprado una casa y no tenemos ni idea de todas estas cosas...” J2: “La administración no ofrece ni información, ni subvenciones, ni nada. Yo por ejemplo con el tema de los impuestos estos que no conocía, estaría bien hacer “little

campaña”, y poner a la gente un poco al día, igual que se hizo un día con el SIDA, o con drogas no, o tal, son temas importantes, y que además interesan a los jóvenes, creo, porque la mayoría están deseando ser propietarios” J3: “A lo mejor también, información previa estaría bien” J4: “Yo no sabía que daban ayudas a la vivienda. Pensaba que las subvenciones era para gente que tiene problemas, pero para gente normal, no pensaba”. (Jóvenes emancipados en propiedad).

Y junto a la mayor información, la transparencia aparece como otro tema recurrente. Transparencia en la adjudicación de la vivienda protegida así como en la concesión. En el fondo lo que subyace es la creencia entre los jóvenes de que ha existido, y existe, especulación y “*amiguismo en las transacciones*”. Y es la administración pública quien debería ejercer un mayor control sobre los agentes que intervienen en el mercado de la vivienda para que las prácticas especuladoras cesaran. En esta línea se encuentran algunos cometarios:

“Otra cosa que me ha contado un compañero que le pasó, un piso de protección... no, de precio tasado, en el que el constructor le pidió no sé cuántos millones así (hace un gesto poniendo la mano debajo de la mesa). Bajo mano, como tienen un precio que no pueden superarlo, pues te piden un extra más.” (Mujer, 27 años, trabaja-jornada completa-emancipada en propiedad, en pareja. Barcelona).

“A un amigo mío le pasó, que fue también a hablar con un promotor para un piso de VPP y le dijo “el piso son... tanto, pero luego me tienes que dar por no sé qué, tanto, por no sé qué no sé cuánto” entonces claro, todo lo apuntó mi amigo, no le dieron ni un solo papel” (Hombre, 29 años, trabaja, emancipado en alquiler, Madrid)

Pero los jóvenes no sólo hacen referencia al mayor control sobre la vivienda de protección y así evitar la especulación, sino también aluden a la necesidad de intervención en otros sectores, como el alquiler privado, propiciando así una mayor seguridad para los inquilinos, ciertas obligaciones para los arrendadores (como declarar la vivienda que arrendan) y evitando situaciones de abuso o dejación por parte de éstos últimos:

“Un tema que no hemos comentado yo creo que es el tema que la mayoría de los caseros no te hacen contrato. Y es una situación bastante real, o sea un contrato interno, en donde lo de que en cinco años que no te pueden echar y todo eso pasa, pero ahora mismo en Andalucía para que tú te puedas desgravar del alquiler, tu casero tiene que haberte dado de alta y haber depositado la fianza ahí, la mayoría de ellos no lo hacen, entonces hay varios problemas, ese es uno, ahora mismo (...) o sea hay una serie de derechos que tú como ciudadano no tienes porque no existes, entonces yo no me puedo desgravar la vivienda, o sea la vivienda en alquiler aunque yo esté viviendo en Sevilla en Andalucía, yo no puedo tener una tarjeta de residente, o sea yo al final tengo el teléfono a mi nombre entonces me puedo empadronar” (Hombre 28, estudia y trabaja-tiempo parcial-, emancipado en alquiler, comparte piso. Sevilla).

A su vez, pugnan por un giro en los requisitos para poder acceder a una vivienda con algún tipo de protección, especialmente en lo que a requisitos económicos se refiere. Para muchos de

ellos, la exigencia de sueldos estables, para poder hacer frente a los pagos de manera puntual, deja fuera a un sector amplio de jóvenes que no van a poder acceder a la vivienda, ni siquiera pública:

“Es que vamos a ver...para poder tener una vivienda pública o de protección, en muchas ocasiones te piden unas condiciones que no son asumibles, por el precio que tienen muchas veces, un trabajo estable con un buen sueldo, o eso o vivir en unas condiciones paupérrimas, es que no hay un punto intermedio” (Hombre, 30 años, trabaja a jornada completa, emancipado en propiedad, solo, Zaragoza).

“Lo de los requisitos para poder acceder a una vivienda de protección es de locos, es que casi están al precio de una vivienda ‘normal’. Pienso que en algunos casos si tienes la suerte de que te toque...bueno, digo suerte por decir algo, es que te toca y no puedes hacer frente a los pagos” (Hombre, 30 años, trabaja-tiempo parcial- y estudia, emancipado en alquiler y en pareja. Valencia)

Además denuncian que sean ‘familias convencionales’ las que tengan preferencia sobre otro tipo de formas de convivencia, como hogares unipersonales o parejas cohabitantes. En este sentido, las nuevas formas de hogares, u hogares ‘menos tradicionales’, están poniendo de relieve la necesaria adaptación de las políticas de vivienda a unos modos de convivir más extendidos en el colectivo juvenil:

“Yo, que vivo solo, me las he visto y me las deseado para encontrar algo que se adaptase a mis necesidades. Al final no he podido. Yo ahora vivo en alquiler en una vivienda libre, pero para las viviendas a precios reducidos la oferta es insuficiente, quiero decir, una VP tiene unas características muy concretas, grandes, con dos o tres habitaciones...vaya! Para una familia con hijos, pero para gente joven que vive sola, hay muy poco por no decir nada, y para parejas tampoco te creas” (Hombre, 29 años, trabaja, emancipado en alquiler, solo. Madrid).

“Claro, es que son viviendas no acordes con el momento de tu vida, yo ahora mismo, con mi pareja, no necesitaríamos una vivienda de esas características. Somos él y yo, y no tenemos hijos. ¡A saber cuándo los tendremos!” (hombre 30 años, trabaja a tiempo parcial y estudia, emancipado en alquiler y en pareja, Valencia).

Esta falta de adaptación a las necesidades residenciales de los jóvenes, lleva a que se perciban como un colectivo en clara desventaja respecto de generaciones pasadas (sus padres):

“...antes ibas progresando poco a poco, tenías una casita pequeña luego una más grande, pero es que ahora...” (Mujer, 29 años, parada y estudia, no emancipada. Barcelona).

“Es que este pensamiento a mí me vino también hace un año o así lo de ijoder a mi edad mis padres ya tenían no sé qué! o... tenían unos hijos” (hombre, 30 años, trabaja a media jornada y no estudia, no emancipado, Bilbao).

Y, en general, como un colectivo desatendido por las políticas públicas de vivienda.

CONCLUSIONES:

**LAS DISPARIDADES EN ESPAÑA DEL PROCESO DE EMANCIPACIÓN
RESIDENCIAL Y SU CONEXIÓN CON LAS TIPOLOGÍAS DEL SISTEMA
DE PROVISIÓN DE VIVIENDA**

El concepto de *juventud* utilizado en esta investigación no es unívoco. No puede serlo dado que es un estado temporal y social tendente al cambio, lo que complica la ‘tarea’ de establecer márgenes uniformes y universales para su delimitación. Por otra parte, porque es una construcción que puede comportar significados diferentes según el contexto histórico, social, económico y cultural del que se trate. En tercer lugar, porque es una fase en la que existen gran variedad de grupos sociales, diferenciados en base a una serie de atributos, como la edad, el sexo, la nacionalidad, el nivel de estudios o la situación laboral. Se trataría así de una heterogeneidad que hace complicada la definición del concepto. Pero la constatación de esta heterogeneidad no es impedimento para hablar, no obstante, de la juventud como aquella condición caracterizada por una posición determinada de los individuos que la conforman, los jóvenes, en la estructura social. El ‘ser joven’ en la actualidad implica estar inmerso en un contexto caracterizado por la creciente precariedad laboral y económica y por una continua sensación de incertidumbre, lo que sin duda influye en la manera de afrontar las distintas transiciones a la etapa adulta. En el paso a dicha etapa, la acción de los jóvenes (sus elecciones y decisiones) y el uso particularista que hacen de los recursos, deben tenerse en cuenta, pero siempre es una acción que se desarrolla en contextos determinados que generan oportunidades y limitaciones. Así, la juventud se ha analizado bajo aquella perspectiva que entiende como claves las estructuras económicas, políticas y sociales en las que se encuentran inmersos los jóvenes y en las que se desarrollan diversas trayectorias para transitar a la vida adulta.

En el paso de la ‘juventud’ a la etapa adulta no solo será posible identificar diversas trayectorias (en base a las características y diversidad de los propios jóvenes), sino que además se despliegan y se diversifican procesos sociales que apuntan a la existencia de diferentes transiciones. Una de ellas es, sin duda, el paso de la fase formativa al mundo laboral. En España, muchos jóvenes con alta cualificación educativa experimentan serias dificultades para incorporarse al mercado de trabajo. Pero otra no menos importante, y que ha constituido el objeto de estudio de la presente tesis, es el abandono del hogar de los padres y la formación de uno propio en una vivienda independiente, esto es, la emancipación residencial, considerada aquí como uno de los ‘hitos’ fundamentales en la asunción de responsabilidades que supone el paso de juventud a la adultez.

Es un proceso (la emancipación residencial) constituido por una serie de comportamientos residenciales que tienen como trasfondo a la vivienda: momento (intensidad) del abandono del hogar familiar y constitución de uno propio bajo determinadas formas de habitar la vivienda, como son los modos de convivencia doméstica y el régimen de tenencia bajo el cual se reside en dicho espacio físico. La vivienda, más allá de su dimensión física y de su importancia para la satisfacción de necesidades básicas, adquiere relevancia y un significado

social en tanto en cuanto su posesión como espacio para ser habitado es fundamental para el desarrollo de las personas y para una inserción normalizada en la sociedad. También adquiere una connotación política y, por ello, será necesaria la intervención pública para proveer de este bien necesario a los individuos.

Pero la forma de provisión varía de una sociedad a otra en función del sistema o régimen de bienestar en el que se inscriba dicha sociedad. En España el mercado ha sido el principal promotor de vivienda, quedando el sistema público subordinado a él y limitado a corregir o paliar las desigualdades que en él se producen. Es el mercado quien, la mayoría de las veces, regula y establece el precio final de la vivienda, generándose así profundos desequilibrios y una auténtica crisis en el acceso para determinados colectivos, como es el de los jóvenes, protagonistas de una mayor vulnerabilidad residencial. Esta realidad, y el sistema de provisión de vivienda que la genera, no pueden ser ajenos a ciertos comportamientos y procesos protagonizados por los jóvenes: el carácter limitado de las políticas de vivienda en España raramente han permitido desvincular los proyectos residenciales de los jóvenes, la emancipación residencial, de los circuitos del libre mercado y de las redes familiares.

Uno de los elementos fundamentales que diferencia a los jóvenes españoles de sus homólogos europeos, es el tardío abandono del hogar de los progenitores. Se trata de una tendencia que se mantiene en el tiempo y que no ha variado significativamente con la crisis económica iniciada en el año 2008, lo que apunta a un modelo diferencial de dependencia familiar. Aunque es cierto, tal y como se ha podido comprobar mediante algunos datos en comparativa europea, que se observa cierta tendencia generalizada a retrasar la salida del hogar familiar, las diferencias en Europa siguen siendo sustantivas. En ciertos países del centro y del norte de Europa los jóvenes marchan antes de la vivienda de los padres para seguir trayectorias residenciales que no siempre están asociadas a la convivencia en pareja o la formación de una familia, mientras que la mayoría de nuestros jóvenes retrasan la salida del hogar haciéndola coincidir con la vida en pareja, con el matrimonio, la llegada de los hijos y, todo ello, en una vivienda en propiedad. A pesar del aumento en los últimos años de la cohabitación y de hogares unipersonales y de la mayor tendencia hacia el alquiler, todavía hoy nuestros jóvenes prefieren vivir en pareja, casarse y residir en una vivienda que es de su propiedad. Evidentemente son comportamientos que varían según la edad y que evolucionan a medida que se avanza en el ciclo del hogar, pero aun así, son comportamientos residenciales que, más allá de un modelo cultural diferenciado (heredero de un pasado y de unas tradiciones concretas), encuentran parte de su explicación en un sistema de provisión de vivienda con unas características muy determinadas: predominio de vivienda libre en propiedad en detrimento del alquiler; pérdida de importancia de la vivienda protegida; elevados precios y nula o escasa presencia de alquiler social. Se trataría, por tanto, de un contexto residencial

desfavorable, y ante él (junto a condiciones económicas adversas y un mercado laboral incapaz de integrar satisfactoriamente en él a los jóvenes), se desplegarían ciertas estrategias residenciales que se traducirían en el retraso en el momento de la emancipación (una estrategia acordada entre padres e hijos) para, entre otros aspectos, ahorrar para la compra de una vivienda en un sistema en el que, recordemos, hay un predominio claro de vivienda principal ofertada en propiedad, la vivienda en alquiler es escasa, en su mayoría alquiler privado y con elevados precios, lo que convierte a este último en un régimen de tenencia poco atractivo y poco rentable de cara al inicio de un proyecto residencial independiente. Esto es sumamente importante: teniendo en cuenta que el régimen de alquiler es una forma de apropiación de la vivienda acorde a determinadas fases del ciclo del hogar y que facilita el momento de la emancipación, la poca extensión del alquiler y las desventajas que presenta en relación a la propiedad, están influyendo negativamente en nuestro país en el proceso de emancipación residencial, haciendo menos intenso el momento de abandono del hogar de los padres a ciertas edades y moldeando las formas con la que los jóvenes habitan sus viviendas una vez que están emancipados.

Aquí se encuentra, sin duda, el rasgo idiosincrático que se ha querido estudiar en la presente investigación y que distancia el modelo español de otros existentes en Europa. Pero no se ha realizado una comparativa europea, más bien se ha llevado a cabo el estudio del caso español a través de una perspectiva autonómica comparada, logrando así explicar cómo ciertos elementos estructurales, como es el sistema de provisión de vivienda (y sus diversos elementos), explican parte de la especificidad del proceso de emancipación residencial en nuestro país. Veamos a continuación algunas conclusiones relevantes del estudio.

En términos generales, **la crisis económica iniciada en nuestro país en 2008 ha empeorado la ya de por sí precaria situación económica de los jóvenes españoles**: aumento del desempleo juvenil, reducción de salarios y aumento de la contratación temporal (y aumento de población joven sin ningún tipo de ingresos). Este es el ‘estado natural’ de los jóvenes que, **agravado por la coyuntura de crisis, tiene una repercusión clara en las tasas de emancipación y, como consecuencia de ello, en las tasas de principalidad**. No en vano, de una forma indirecta a través de este último indicador y mediante las experiencias de los jóvenes extraídas de los grupos de discusión, **se ha evidenciado un fenómeno de suma importancia en la actualidad y que hoy más que nunca nos informa del carácter reversible y ‘no lineal’ del proceso de emancipación: la vuelta al hogar (y a la vivienda) de los padres** tras haber experimentado un proyecto residencial independiente, por no poder hacer frente, dados los problemas económicos y la falta de trabajo, a los pagos de la vivienda.

Los jóvenes en la actualidad se emancipan menos, pero el efecto de la actual coyuntura en el ‘estado de la emancipación’ no es homogéneo a todos los jóvenes. La reducción en la

intensidad de la emancipación es mayor en las cohortes de menor edad, en los jóvenes extranjeros, en los parados e inactivos y, dentro de los que están trabajando, en los que presentan peores características laborales y en aquellos con una condición socioeconómica menor. **De esta forma se puede afirmar que, aunque la crisis económica tenga un efecto global en la emancipación de los jóvenes, ésta afecta especialmente a los colectivos ‘peor’ posicionados en la estructura social.**

Pero a pesar del efecto ‘crisis’ en la emancipación, quizá éste no sea tan intenso como cabría esperar a priori dadas las circunstancias actuales. Es más, **si analizamos las tasas de emancipación en evolución** desde comienzos de los 2000 hasta la actualidad, se observa algo sumamente interesante, **y es que la crisis no modifica de modo relevante las pautas de emancipación (intensidad) de los jóvenes españoles.** Esto es, nuestros jóvenes se emancipan a edades muy similares y con parecidas intensidades antes de la crisis y durante la misma. Una primera explicación a esta realidad que se acaba de describir podría ser la siguiente: no modifica sus pautas emancipatorias porque los jóvenes en España ya se encontraban en una situación difícil, incluso en momentos de bonanza económica, caracterizada por menores salarios, por mayores tasas de temporalidad y mayor tasa de paro respecto al conjunto de la población activa. En resumen, los jóvenes españoles llevarían años sufriendo una degradación constante de sus condiciones laborales, prolongando en el tiempo su emancipación. Por lo tanto, **no es sino una estrategia de adaptación clara: dada la incertidumbre existente y no queriendo asumir ciertos riesgos, el joven se mantiene en casa de los padres hasta cerca de los treinta años, formándose y preparándose, hasta obtener una buena cualificación y así insertarse de la mejor manera posible en un mercado laboral competitivo y precario.** Pero la desregulación y flexibilización del mercado laboral y la dificultad de encontrar un trabajo bien remunerado, no es un fenómeno exclusivo en España, al contrario, tiene lugar en otros países de Europa, lo que en parte podría explicar cierta confluencia y que el retraso de la independencia residencial se extienda a otros países europeos. **Pero con todo, las diferencias en la pautas de emancipación en Europa continúan siendo más que evidentes, lo que obliga a continuar indagando en los factores, que más allá del mercado laboral y sus características, estarían incidiendo no sólo en el momento de la emancipación, sino también en las formas de habitar la vivienda.**

El retraso del momento de la emancipación residencial en España no sólo debe entenderse como una estrategia (familiar) ante mercados laborales adversos, también debe considerarse como una estrategia ante un contexto residencial desfavorable en el que la intervención pública y las políticas de vivienda son débiles, reducidas a mitigar las desigualdades que genera el mercado, principal proveedor de vivienda en nuestro país y principal regulador de las características de la oferta. De esta forma, son las características de la oferta las que estarían

moldeando no solo el momento de la emancipación, sino también ciertos comportamientos residenciales.

En el intento de explicar la influencia (y el papel) del sistema de provisión de vivienda (elementos económicos y elementos políticos) en el proceso de emancipación residencial en nuestro país, ha sido necesario seguir un hilo argumental acorde con los objetivos e hipótesis planteados al comienzo y que los resultados poco a poco iban corroborando, aunque eso sí, con ciertas limitaciones y deficiencias que no se pasarán por alto.

En España, e independientemente del comportamiento en evolución de las tasas, el ‘estado de la emancipación’ (estar o no emancipado) depende de una serie de atributos y características demográficas y socioeconómicas de los jóvenes, como son el sexo, la edad, la nacionalidad, el estado civil, el nivel de estudios alcanzado; la relación con la actividad y las características del contrato y la condición socioeconómica si se es un joven trabajador. De esta forma, si se es mujer, si se tiene más edad, si se es extranjero, si se está casado, si se tienen menos estudios, si se está ocupado, si se tiene un contrato indefinido o si la condición socioeconómica es mayor, la probabilidad de ser un joven emancipado en España aumenta. Por el contrario, si se es hombre, si el joven pertenece a las cohortes de menor edad, si se es español, si el joven es soltero, si tiene mayor nivel de estudios, si se está parado, si se posee un contrato temporal cuando se trabaja o si la condición socioeconómica es menor, la probabilidad, en cambio, disminuye. Son además, **unas relaciones estadísticas que se mantienen a lo largo del tiempo, tanto en 2001 como en 2013 y que son significativas pero no óptimas, lo cual nos está informando que, aunque relevantes de cara al estado de la emancipación y a la probabilidad de estar (o no) emancipado, estos atributos no serían suficientes para explicar la especificidad del modelo español.**

Por otra parte, también **se mantienen estables a lo largo del tiempo las clasificaciones y tipologías obtenidas por Comunidades Autónomas en base a la intensidad de las tasas de emancipación: *modelo intenso* (las más altas tasas), *modelo medio-intenso*, *modelo medio-débil* y *modelo débil* (las tasas más bajas del territorio nacional).** Aunque se producen ciertos cambios en la posición de algunas regiones españolas, estas permutas se producen en los modelos medios (siempre contiguos) y nunca variaciones en los modelos extremos, lo que permite afirmar que, **independientemente de la variable ‘tiempo’ y del efecto de la crisis económica en la emancipación (intensidad), la geografía diferencial de la emancipación residencial (medida ésta en un primer momento a través de las tasas) en España se mantiene estable con el paso de los años.**

Pero, ¿qué factores estarían explicando las diferencias por Comunidades Autónomas en las tasas de emancipación, unas tipologías que, por otra parte, se mantienen estables en el tiempo? Ciertamente es que los atributos antes mencionados influyen en la probabilidad de que un

joven esté emancipado en nuestro país, pero el efecto de variables como la edad, el sexo o la nacionalidad, por ejemplo, son características demográficas que actúan en el ‘estado de la emancipación’, pero no solo aquí, en España, sino también en otros países, muy diversos entre sí, en el contexto europeo. No son, por tanto, rasgos idiosincráticos ni elementos contextuales que ayuden a explicar la especificidad de la emancipación residencial en nuestro país.

En este sentido, en un modelo estadístico multivariado posterior, los resultados fueron interesantes desde el punto de vista de las diferencias territoriales de la intensidad de la emancipación. **Al introducir en los modelos (para 2001 y 2013) todas y cada una de las Comunidades Autónomas como variables independientes que actuarían de contexto y, controlando el efecto de todas las variables que influyen en el ‘estado de la emancipación’, las diferencias entre comunidades seguían siendo significativas, subsistiendo de esta manera un efecto neto sustantivo del lugar de residencia no atribuible a la composición demográfica y socioeconómica de los jóvenes.** Es más, partiendo de la hipótesis de que las tasas de paro podían considerarse como un indicador contextual de las características del mercado laboral existentes en cada una de las Comunidades Autónomas, **se procedió a correlacionar dichas tasas de paro con las tasas de emancipación, encontrando que, a pesar de existir relación lineal negativa (mayores tasas de paro implican menores tasas de emancipación), existen casos atípicos,** esto es, regiones que, contrariamente, muestran tasas de paro muy bajas pero también tasas de emancipación reducidas y comunidades con tasas de paro elevadas y a su vez un alto porcentaje de emancipados. **Es decir, la tasa de paro aun siendo relevante para explicar la intensidad de la emancipación, deja un residuo diferencial que no puede ser explicado salvo por las propias diferencias entre las distintas Comunidades Autónomas en relación a otros fenómenos,** pero ¿cuáles son esos otros fenómenos?

Los esfuerzos en la presente investigación se han centrado en demostrar cómo en el proceso de emancipación en España, la vivienda (y el contexto residencial en el que se explica) constituye uno de esos fenómenos que, más allá de las condiciones laborales, son fundamentales para explicar el retraso en el abandono del hogar familiar y en las formas de habitar la vivienda. De esta manera, fue necesario analizar los elementos económicos y políticos que componen el sistema de provisión residencial, desde una perspectiva comparada, que están en la base (en parte) de los comportamientos residenciales de los jóvenes.

En España, tal y como se ha tratado de evidenciar a lo largo del trabajo, el sistema de provisión de vivienda se organiza y es regulado mayoritariamente por los mecanismos que establece el mercado, quedando el Estado y su intervención pública subordinados a las normas de éste. El predominio de los elementos económicos y la visión de la vivienda como una mercancía que es ofertada y consumida, ha dado lugar a un mercado de vivienda especializado que, a su vez, ha generado un stock con unas características concretas. La construcción de vivienda, entendida

como motor de la economía, ha generado un parque residencial sobredimensionado, con un ritmo de viviendas iniciadas y terminadas superior al crecimiento experimentado por la población y por lo hogares, y reflejado en una proporción del stock nada despreciable que, o no está destinado a ser vivienda principal, o está vacío. **Y he aquí una de las principales contradicciones de nuestro sistema de provisión: mientras que muchas viviendas permanecen vacías y sin ningún tipo de uso, los jóvenes en nuestro país muestran verdaderos problemas para acceder a una vivienda donde residir y así desarrollar sus proyectos vitales. Hay pues una necesidad social y residencial que no está siendo satisfecha.**

El fuerte ritmo de construcción se ha traducido en un dominio casi absoluto de la vivienda libre (desde 1996 la proporción de viviendas libres iniciadas se ha situado en torno al 90% del total, con variaciones que van desde el 91,3 % de la viviendas iniciadas en 2002 a un 87,2% en 2006), **en propiedad y con elevados precios, lo que ha significado para los jóvenes (antes y durante la crisis) esfuerzos de acceso siempre por encima del máximo tolerable.** En la actualidad, el esfuerzo de acceso de los jóvenes se ha reducido en términos globales como consecuencia del descenso generalizado de los precios de la vivienda a partir de 2008-2009, pero esto no significa una mejora real en dicho acceso, ya que los requisitos para comprar o alquilar se complican sustancialmente. **A partir de 2009 el mantenimiento de la demanda por parte de muchos jóvenes no es posible, ya que las entidades financieras han endurecido las condiciones de acceso al crédito hipotecario y la capacidad adquisitiva de las personas jóvenes no resultarán suficientes para cumplir los requisitos exigidos de solvencia económica.** No muchos jóvenes en nuestro país, en la actualidad, poseen un nivel de renta suficiente (debido al empeoramiento de las condiciones laborales, las elevadas tasas de paro y del elevado porcentaje sin ningún tipo de ingresos) para poder acceder a su primera vivienda.

Respecto al **esfuerzo de acceso según régimen de tenencia, las diferencias a día de hoy entre el esfuerzo a la propiedad y al alquiler son mínimas** (y ambos por encima del esfuerzo máximo recomendable), lo que permite seguir afirmando que en España el alquiler continúa siendo una alternativa poco eficaz para la autonomía residencial de los jóvenes.

He aquí los principales elementos del sistema de provisión de vivienda que, desde su vertiente más económica, se han relacionado con los procesos de emancipación residencial: régimen de tenencia, precios de la vivienda libre y esfuerzos de acceso para la vivienda libre. Tras ‘territorializar’ por Comunidades Autónomas el régimen de tenencia de las viviendas principales, los precios de la vivienda libre (euros/m²) y los esfuerzos de acceso a una vivienda libre para un joven con *ingresos ordinarios* y constatar que las tipologías obtenidas apenas cambian en su composición en los últimos trece años, se ha analizado, por un lado, el efecto del régimen de tenencia de las viviendas principales y el esfuerzo de acceso (ingresos ordinarios) en las tasas de emancipación. **Al introducir estas variables como elementos**

contextuales del sistema de provisión de vivienda en los modelos multivariados acerca de la **'probabilidad de estar emancipado'** en España, ha sido posible comprobar que, no sólo se mejora la capacidad predictiva y eficacia respecto a los modelos anteriores (sin variables contextuales de vivienda), sino que además, ha sido posible corroborar las siguientes hipótesis: En nuestro país, tanto para 2001 como para el año 2013, una mayor proporción de viviendas en alquiler y menores esfuerzos para este régimen de tenencia tienen un efecto positivo en la probabilidad de estar emancipado, de tal forma que aquellas Comunidades Autónomas donde existe una mayor oferta de viviendas principales bajo este régimen de tenencia con condiciones de acceso para los jóvenes más favorables, la tasa de emancipación es mayor y a la inversa; menores tasas de vivienda principal en alquiler y mayores esfuerzos implican menores tasas de emancipación

Pero la emancipación residencial no es un proceso que concluye con la primera emancipación del hogar paterno/materno, sino que continúa más allá y tiene que ver con las formas que tienen los jóvenes de habitar sus viviendas: formas de convivencia o tipos de hogar y régimen de tenencia escogido por los jóvenes.

En relación al régimen de tenencia, se constata **que los jóvenes, como colectivo, se distancian del conjunto de población porque tienden en mayor medida al alquiler**, algo comprensible y que es acorde a la fase del ciclo del hogar en el que se encuentran, a la menor estabilidad laboral y a su mayor propensión a moverse en el territorio, como consecuencia de un mercado laboral cada vez más flexible y competitivo. Además, y en evolución, en el último periodo intercensal (2001-2011) **aumenta el porcentaje de jóvenes emancipados que residen en alquiler, lo que apuntaría hacia cierto cambio en los comportamientos residenciales de nuestros jóvenes**. Tal y como se ha evidenciado en los grupos de discusión, **al contexto de una mayor inestabilidad laboral y de inseguridad en general, al endurecimiento de las condiciones ofrecidas por los bancos en la concesión de un préstamo hipotecario, hay que sumarle la valoración de muchos jóvenes de no querer asumir el riesgo de no poder pagar la hipoteca, lo que les llevaría a acceder en mayor medida al alquiler, y no a causa de esfuerzos de acceso mucho menores para este régimen de tenencia, sino debido a que éste representa una forma de apropiación de la vivienda más idónea ante determinadas coyunturas**.

El aumento de los jóvenes emancipados residiendo en alquiler es una realidad en la mayoría de las regiones españolas, ahora bien, en España continua habiendo un porcentaje nada despreciable de jóvenes residiendo en viviendas que son de su propiedad, en torno al 60%, y esto sí que es algo característico de nuestro país, y que tendrá que ver, evidentemente, no sólo con las preferencias (no se pueden negar), sino también y, sobre todo, a las características de lo ofertado. Es una característica diferencial (propensión de los hogares a comprar) que nos distancia del resto de países europeos, pero aun así, estas divergencias también se pueden

observar a una escala territorial menor, concretamente en España según Comunidades Autónomas.

En la presente investigación se ha comprobado que al menos unas de las formas que tienen los jóvenes de habitar la vivienda, **el régimen de tenencia de los jóvenes emancipados (como indicador aproximado de demanda)**, está influido por las características diferenciales de la oferta. Por una parte, se ha constatado que en aquellas Comunidades Autónomas donde existe una mayor oferta de viviendas en alquiler, el porcentaje de jóvenes emancipados residiendo en alquiler es mayor, mientras que en aquellas donde la proporción de vivienda principal en propiedad aumenta, también se incrementa los hogares de jóvenes emancipados que habitan una vivienda que es de su propiedad. Por otra, que los precios de la vivienda libre, y los esfuerzos de acceso derivados de él (como elementos económicos o del mercado de vivienda), tienen un efecto claro en la formas de apropiación de la vivienda por parte de los jóvenes. Tras la elaboración de un indicador acerca del diferencial de precios entre la propiedad y el alquiler, se ha corroborado que en aquellas comunidades donde el diferencial es mayor (mayor diferencia entre el precio de la propiedad y el alquiler), la proporción de jóvenes que optan por el alquiler aumenta, mientras que por el contrario la proporción de jóvenes residiendo en propiedad es mayor a medida que el diferencial disminuye. Esta evidencia es interesante en el intento de demostrar que la denominada ‘cultura de la propiedad’ es discutible, sobre todo si tenemos en cuenta las opciones que según el régimen de tenencia existen atendiendo a los precios. Este argumento adquiere aún más valor cuando se valoran, además, las opiniones de los jóvenes y se percibe en sus discursos la idea de que el alquiler es caro, poco rentable, convirtiendo así a la propiedad como el régimen de tenencia ‘preferido’.

Ahora bien, la influencia del sistema de provisión de vivienda ya no es tan clara en el otro elemento del proceso de emancipación residencial estudiado: las formas de convivencia o tipos de hogar de los jóvenes. En este sentido hay que ser honestos y concluir que no ha sido posible confirmar una de las hipótesis planteadas al comienzo de la investigación. Evidentemente, sí que existe relación entre los tipos de hogar de los jóvenes emancipados y ciertas características de la oferta, como es el régimen de tenencia de las viviendas principales. Pero la intencionalidad y dirección de la relación entre ambos aspectos no es la que se deseaba contrastar. Así, los diferentes modos de convivencia se corresponderían con cada uno de los regímenes de tenencia más extendidos en nuestra sociedad. **Parece pues lógico que en hogares como los unipersonales, las parejas sin hijos o los multipersonales que no forman familia la forma más extendida sea el alquiler, mientras que en las parejas con hijos y los matrimonios, es decir, cuando el proyecto familiar está consolidado, se haga lo propio con la propiedad.** Se trataría por tanto de unos modos de convivencia, y de unos regímenes de

tenencia asociados a los primeros, que evolucionarían en base a la edad de los miembros que conforman el hogar y a medida que se avanza en el ciclo. Lo que no se puede afirmar, en base a los resultados de esta investigación, es que los modos de convivencia en España actúen como variables dependientes de ciertas características del stock residencial. Dicho de otra manera, las diferencias por Comunidades Autónomas en las características del stock residencial no influyen o no explican (al menos de una forma concluyente) las variaciones y tipologías regionales obtenidas en cuanto a las formas de convivencia de los hogares de los jóvenes emancipados. De esta manera, y teniendo como telón de fondo los cambios que se están produciendo en las formas de convivencia en un contexto de cambio de valores y de transición demográfica, sería necesario seguir investigando en los factores que, de una manera específica, dieran cuenta de la realidad de las formas familiares (y no familiares) en nuestro país, y que podrían tener una explicación, no sólo en aspectos como el nivel educativo de los individuos, su condición socioeconómica y su posición en la estructura social, sino también en elementos que apuntan hacia bases culturales diferenciadas, algo, que por otra parte, superaba los objetivos planteados en esta tesis.

Una vez vistos los principales resultados obtenidos en el estudio de las características del mercado de la vivienda y su relación e influencia en los procesos de emancipación residencial, queda por evidenciar las conclusiones más significativas del análisis del otro de los componentes del sistema de provisión de vivienda, la política, para así finalmente conexionar todos los elementos del sistema de provisión y las tipologías obtenidas, con los modelos de emancipación residencial.

Partiendo del hecho que la **Política de Vivienda en nuestro país** es más débil que la existente en otras latitudes del continente europeo y que está subordinada a los mecanismos que establece el mercado, se puede afirmar **que ésta posee una naturaleza que poco ha variado con el paso de los años, al menos en su forma de intervención**. A pesar de que en los últimos planes de vivienda se aprecia cierto ‘giro’ en la manera de entender la vivienda, traducido en una apuesta por el aprovechamiento del parque no utilizado, por la rehabilitación y por el mayor fomento del alquiler (todo ello en un contexto de fuertes recortes del gasto público), **ha sido posible constatar que se trata de un tipo de política prácticamente sin rupturas y continuista en los instrumentos utilizados: predominio de ayudas directas (primero a la oferta, después a la persona o demanda) e importancia de ayudas indirectas en forma de incentivos fiscales, es decir, una política tendente a transmisiones de dinero y no a prestación de servicios**. Esto, como se acaba de decir, no ha variado con el paso de los años y es característico tanto de la política de vivienda de carácter general como de la dirigida específicamente a los jóvenes, dado que esta última ramificación (que no aparece hasta

entrada la década de los 2000) no es sino un claro reflejo de la primera, participando de las mismas medidas y herramientas.

Pero a pesar de este modelo diferencial, es posible establecer divergencias internas en un contexto de descentralización de las competencias en favor de las Comunidades Autónomas, quienes tienen la capacidad de desarrollar, entre otros aspectos, sus propias políticas de vivienda con cargo a sus presupuestos. Aunque es cierto que en la actualidad éstos están mermados por los recortes, ha sido posible diferenciar **distintas tipologías en base al gasto público que, en evolución, cada una de las comunidades autónomas destina a vivienda y en función de las características de la política de protección oficial existente en cada una de las regiones (a través de las distintas normativas estatales y autonómicas vigentes) según los siguientes criterios: número de figuras protegidas estatales y autonómicas, duración de la protección y posibilidad o no de descalificación. En base a estos últimos criterios, a las diferencias en el gasto público destinado a vivienda y, atendiendo además a las tipologías de la emancipación residencial (en base a la intensidad de las tasas), se procedió a la selección de una serie de Comunidades Autónomas que fueran representantes de la diversidad existente en España (y de las distintas tipologías) en cuanto a política de vivienda: Andalucía, Aragón, Cataluña, C. de Madrid, C. Valenciana y País Vasco; tipos de ideales en la manera de entender y hacer política de vivienda y en las que estudiar aquella destinada única y exclusivamente al colectivo juvenil.**

Gracias a las entrevistas realizadas en estas comunidades a expertos en ‘vivienda y jóvenes’ y a técnicos en vivienda de las administraciones autonómicas, y a los diversos planes consultados, se construyeron tipologías de política de vivienda para jóvenes en estos ámbitos seleccionados. No obstante, es necesario señalar que la falta de información, clara y precisa, sobre política de vivienda para jóvenes ha impedido construir estas tipologías en base a datos cuantificables, **por lo que lo elaborado se debería entender, la mayoría de las veces, como maneras de ‘formular’ la política de vivienda o de diferentes ‘ideologías’ de política de vivienda.**

Una primera conexión entre los elementos políticos y los elementos económicos de la vivienda (política y mercado) nos permite corroborar que la política de vivienda en nuestro país, de carácter general, juega un papel secundario y limitado a tratar de mitigar los desequilibrios que genera el mercado en el acceso a la vivienda. Esto es posible afirmarlo si ponemos en relación el gasto público directo destinado en vivienda en cada una de estas comunidades (recordar tabla 71) y el precio de la vivienda libre en cada una de dichas regiones (recordar tabla 64 y mapas 13 y 14). Al hacerlo, es posible construir una tabla en la que se observa cómo en las comunidades donde el precio de la vivienda libre es mayor, el gasto público directo en vivienda es mayor, tal es el caso de Cataluña, C. de Madrid y País Vasco. Mientras que en

Aragón y C. Valencia, con precios de vivienda mucho menores, el gasto en vivienda también lo es. Andalucía, por su parte, representaría el tipo que, aun no presentando precios de vivienda libre elevados, cuenta con un gasto para vivienda también elevado.

Tabla 83. Relación entre precio de vivienda libre y gasto público directo en vivienda en las Comunidades Autónomas seleccionadas.

	Mayor gasto público directo en vivienda	Menor gasto público directo en vivienda
Mayor precio de vivienda libre	Cataluña, C. de Madrid y País Vasco	
Menor precio de vivienda libre	Andalucía	Aragón y C. Valenciana

Fuente: Elaboración propia a partir de la información de las tablas nº 71 y 64 y de los mapas 13 y 14 de la presente investigación.

Pero aun siendo cierto que la política de vivienda en nuestro país juega un papel secundario respecto al ejercido por el mercado, ciertas características del stock residencial, como es el régimen de tenencia, no sólo serían el resultado de la regulación y de los mecanismos que fija el mercado, sino también fruto del fomento de ciertas políticas. Si esto es cierto, se podría quizá asumir que el mayor fomento de uno o de otro régimen de tenencia desde la política, podría tener resultados diferenciados en las viviendas principales según esta característica de la oferta en cada una de las comunidades españolas. Así, otra manera de relacionar la política y el mercado de la vivienda es a través de las relaciones establecidas en cada una de las comunidades en base al régimen de tenencia de las viviendas principales (recordar tabla 50 y mapas 8,9, 10 y 11) y del mayor o menor fomento de los distintos regímenes en la política para jóvenes (recordar tabla 82).

Tabla 84. Relación entre viviendas principales según régimen de tenencia y mayor o menor fomento del alquiler y la propiedad para jóvenes en las Comunidades Autónomas seleccionadas.

	Mayor fomento del alquiler	Menor fomento del alquiler y mayor de propiedad
Mayor proporción de vivienda principal en alquiler	Aragón, Cataluña, C. de Madrid	
Menor proporción de vivienda principal en alquiler		Andalucía, C. Valenciana y País Vasco

Fuente: Elaboración propia a partir de la información de las tablas nº 50 y 82 y de los mapas 8, 9, 10 y 11 de la presente investigación.

Siendo cautos en las afirmaciones, el mayor fomento del alquiler (para jóvenes) en Aragón, Cataluña y Madrid, podría traducirse en una mayor proporción de vivienda bajo este régimen de tenencia que, de hecho, existe en estas comunidades. Mientras que en Andalucía C. Valenciana y País Vasco, un menor impulso al alquiler y mayor a la propiedad en la política

para jóvenes, podría reflejarse en un parque más reducido de vivienda para alquilar (ver tabla anterior).

Dicho esto, ¿es posible explicar parte de los procesos de emancipación residencial en cada una de las comunidades seleccionadas mediante las características que presentan sus sistemas de provisión de vivienda? Una pregunta cuya contestación ha sido el objetivo fundamental en la presente investigación, y a la que se llega siendo consciente de la complejidad del fenómeno estudiado. Para realizar ciertas afirmaciones, que no pretenden ser categóricas sino orientativas, se ha elaborado la siguiente tabla en la que se muestra, en filas, cada una de las comunidades seleccionadas y, en columnas, el grado o intensidad (mayor: +; igual: = o menor: - respecto a la media del conjunto del país) que muestran en todos aquellos elementos (económicos y políticos) del sistema de provisión de vivienda que se han revelado a lo largo de la investigación como significativos al proceso de emancipación residencial (a las tasas de emancipación y al régimen de tenencia de los jóvenes emancipados). Así, las distintas combinaciones de todos estos elementos, más las tasas de paro, darían lugar a distintos grados o intensidades en los indicadores de emancipación residencial. Aunque con matices, se observan ciertas reglas.

Tabla 85. Relación entre elementos del sistema de provisión de vivienda y el proceso de emancipación residencial en las Comunidades Autónomas seleccionadas.

CCAA	Tasas de paro (en relación a la media nacional)	Elementos del sistema de provisión de vivienda (económicos y políticos)				emancipación residencial	
		Tasas de viviendas principales en alquiler (en relación a la media nacional)	esfuerzos de acceso a la vivienda libre para joven ingresos ordinarios	Fortaleza de la política de vivienda (carácter general y para jóvenes)	fomento del alquiler en política de vivienda para jóvenes	jóvenes emancipados residiendo en alquiler	Tasas de emancipación (en relación a la media nacional)
ANDALUCÍA	+	-	-	+	-	-	=
ARAGÓN	=	+	-	-	+	+	+
CATALUÑA	-	+	+	+	+	+	+
C. DE MADRID	-	+	+	+	+	+	+
C. VALENCIANA	=	-	-	-	-	-	+
PAIS VASCO	-	-	+	+	-	-	-

Fuente: Elaboración propia

De manera general, si la tasa de paro es claramente menor a la media nacional o se muestra en torno a la media (ligeramente inferior), la tasa de emancipación es mayor, tal es el caso de Aragón, Cataluña, Comunidad de Madrid y C. Valenciana. Mientras, en Andalucía y el País Vasco, los niveles de paro son disonantes a la intensidad de la tasa de emancipación: en Andalucía aunque la tasa de paro es de las mayores del territorio, la emancipación se

encuentra en torno a la media. En País Vasco sucede lo contrario, es decir, a pesar de poseer un desempleo juvenil de los más bajos del territorio, la tasa de emancipación es de las más bajas. Es pues en estas comunidades, donde los elementos del sistema de provisión residencial adquieren más relevancia, matizando aún más la realidad laboral.

Por otra parte, mayor proporción de stock de viviendas principales en alquiler y mayor fomento desde la política de vivienda para jóvenes de esta forma de tenencia, suponen intensidades más elevadas en las tasas de emancipación y un porcentaje de jóvenes residiendo en alquiler más alto (Aragón, Cataluña y C. de Madrid) y a la inversa; menor vivienda principal ofertada en alquiler y menor fomento desde la política conllevan menores tasas de emancipación y menor porcentaje de jóvenes emancipados que habitan sus vivienda en alquiler: Andalucía y País Vasco. En la C. Valenciana parte de esta regla no se cumple, puesto que si bien es cierto que el menor fomento del alquiler y la menor presencia en el stock de viviendas bajo esta tenencia implican menor proporción de jóvenes residiendo en alquiler, la tasa de emancipación no es reducida, al contrario, es de las más elevadas del territorio, lo cual podría explicarse por una tasa de paro ligeramente inferior a la media nacional y por uno de los elementos del mercado de vivienda: el esfuerzo de acceso. En esta comunidad el esfuerzo de acceso a la vivienda libre para un joven con ingresos ordinarios es, junto Aragón, de los más bajos de las regiones comparadas.

Respecto a los esfuerzos de acceso (partiendo del hecho, como se observa en la anterior tabla, que cuando los esfuerzos de acceso a la vivienda libre son mayores, mayor es la fortaleza de la política de vivienda, de carácter general y para jóvenes, y que cuando dicho esfuerzo es menor, la política de vivienda es más débil), menores esfuerzos de acceso a la vivienda libre para un joven con ingresos ordinarios pueden implicar tasas de emancipación más intensas (o en torno a la media): Andalucía, Aragón y C. Valenciana. Por el contrario, mayores esfuerzos suponen en principio menores tasas de emancipación. Claro ejemplo de ello es el País Vasco; esta comunidad muestra el mayor esfuerzo de acceso a la vivienda libre de todas las regiones comparadas, es más, de todo el conjunto del país. En Cataluña y en Madrid aun contando con mayores esfuerzos (pero alejados del máximo representado por el País Vasco), las tasas de emancipación son también de las más elevadas. Esto podría explicarse por las menores tasas de paro, mayor fomento del alquiler desde la política, una mayor oferta de vivienda principal en alquiler y políticas de vivienda más fuertes. En este sentido y si la naturaleza de la política de vivienda en estas comunidades fuera más débil, quizá las tasas de emancipación serían menores.

Tratando de resumir, nos encontraríamos pues con diversos modelos en el proceso de emancipación residencial en España en base a las características estudiadas:

- **Modelo de emancipación intenso y con proporción elevada de jóvenes emancipados residiendo alquiler:** Aragón, Cataluña y C. de Madrid. Explicado por tasas de paro bajas, mayor proporción de vivienda principal ofertada en alquiler; mayor fomento del alquiler desde la política y, salvo en el caso de Aragón, mayor fortaleza de la política de vivienda de carácter general y para jóvenes.
- **Modelo de emancipación intenso y con baja proporción de jóvenes emancipados en alquiler:** Comunidad Valenciana. Explicado por tasas de paro en torno a la media nacional (ligeramente por debajo) y por un esfuerzo de acceso a la vivienda libre de los más bajos del territorio, pero con reducido stock de vivienda principal en alquiler.
- **Modelo de emancipación medio y con baja proporción de jóvenes emancipados residiendo en alquiler:** Andalucía. A pesar de las elevadas tasas de paro, esfuerzo de acceso al mercado libre reducido además de política de vivienda con cierta fortaleza, pero con poco fomento del alquiler.
- **Modelo de emancipación débil y con baja proporción de jóvenes emancipados residiendo en alquiler:** País Vasco. A pesar del reducido desempleo juvenil y de la fortaleza de la política, presenta el mayor esfuerzo de acceso a la vivienda libre del país, se fomenta poco desde la política de vivienda para jóvenes el alquiler y con una proporción de vivienda principal bajo este régimen de tenencia escaso.

Pero un análisis del proceso de emancipación residencial habría sido incompleto si no se hubiera recurrido a la percepción y valoración que del fenómeno estudiado hacen los propios jóvenes. Así, los grupos de discusión han permitido comprobar, aun no siendo muy exhaustivos en su análisis del contenido, varias cuestiones. Los jóvenes en nuestro país, hoy más que nunca, encuentran serias dificultades para desarrollar sus proyectos vitales y transitar a la vida adulta. En ese tránsito, la emancipación residencial es clave (con su significado, sus ventajas y e inconvenientes) y un deseo que muchas veces no se ve satisfecho. Hay pues un claro desajuste entre el deseo y la realidad. Salvo ‘raras’ excepciones, los jóvenes participantes en los grupos (que no están todavía emancipados o que sí los están pero a determinadas edades) llevarían trayectorias de emancipación residencial diferentes a las realmente pueden. He aquí otra cuestión que ha emergido del análisis: la estigmatización que a menudo sufren los jóvenes (no se emancipan porque no quieren) oculta una realidad compleja.

Existen factores objetivos que actúan como ‘frenos’ a la emancipación, que son claramente percibidos por los jóvenes y que la actual situación económica agrava: empeoramiento de las condiciones laborales y pérdida de poder adquisitivo, falta de trabajo o alto desempleo, dificultad en el acceso a la vivienda y escasez de políticas públicas y de vivienda activas para facilitar el tránsito a la autonomía residencial. Ante estos contextos adversos, las estrategias

familiares (de padres y de hijos) son fundamentales: retraso de la emancipación y permanencia en casa de los padres hasta que las condiciones sean las adecuadas y apoyo familiar (de diversa índole) cuando la emancipación se produce. Aunque, y esto sería un objeto de estudio interesante de cara a futuras investigaciones, el apoyo y solidaridad familiar, tan fundamental en nuestro país para iniciar el proyecto vital y residencial de nuestros jóvenes, podría verse mermado por la actual coyuntura y afectar a determinadas familias (y a sus estrategias) con una posición en la estructura social muy concreta. **Sea como fuere, estamos, y hoy más que nunca, ante un modelo de ‘dependencia familiar impuesta’ y no tanto ‘escogida’, ni por los padres, ni por los hijos.**

Ante estos contextos, las políticas públicas debieran ser más fuertes y permitir desvincular dichos proyectos residenciales de las redes familiares y de los circuitos del libre mercado. Pero esto no es así, no por el momento. Los jóvenes se perciben así mismos, desde su ámbito íntimo, como un colectivo al que no se le presta la debida atención desde el ámbito público. En relación a la vivienda, la conciben como un bien de primera necesidad, reclamando así a la administración una serie de cuestiones a satisfacer, entre las que destacan:

- Incrementar el volumen de vivienda protegida y diversificada tanto en propiedad como en alquiler. En definitiva, mayor fomento del alquiler para que se vuelva atractivo y eficaz y así facilitar la emancipación residencial.
- Incentivar la salida al mercado de la vivienda vacía.
- Mejorar la información sobre las ayudas a la vivienda y sobre los trámites necesarios para la compra de una vivienda.
- Controlar la especulación en el mercado de la vivienda.
- Mejorar las condiciones de acceso a la vivienda.
- Reducir la primacía que se da en las ayudas a las familias tradicionales frente a otras tipologías de hogar más extendidas en la actualidad en el caso de los jóvenes.

Dicho todo esto, sin duda, y como ya se ha apuntado, uno de los puntos débiles y, por tanto, uno de los déficits de la tesis, es la atención no prestada a las explicaciones de corte ‘histórico-cultural’ en el proceso de emancipación en nuestro país. En este proceso quizá, uno de sus elementos, las formas de convivencia doméstica o tipos de hogar, requieran de este tipo de explicaciones en el futuro, y no tanto en base a los elementos del sistema de provisión de vivienda. Sin duda estas perspectivas pueden ayudar a encontrar y explicar la especificidad de las pautas familiares en España.

A su vez, y como cierta limitación de lo presentado en este trabajo, es que la realidad analizada podría verse modificada (y en entendida con mayor profusión) si se descendiera en el ámbito territorial para la observación del fenómeno (fenómenos) estudiados. Se es consciente que la delimitación escogida, por Comunidades Autónomas, es un ámbito territorial muy amplio y

encierra realidades diversas y complejas, por ejemplo, realidades más urbanas o más rurales. Por ello, descender a un nivel provincial o incluso municipal, podría enriquecer los resultados obtenidos e, incluso modificarlos. No en vano, a nivel local las competencias en materia de vivienda son de sobra conocidas y las realidades del mercado dispares. No obstante, todavía seguimos siendo, y todo apunta a que en el futuro aún más, ‘dependientes’ de las fuentes de datos, de su disponibilidad y de las oportunidades y posibilidades que ofrecen.

Habiendo reconocido estas limitaciones, la presente tesis ha proporcionado, por otra parte, cierta información y abierto el camino a ciertos fenómenos sugerentes para su estudio en el futuro. En primer lugar, se ha observado un aumento considerable de los jóvenes que habitan sus viviendas en alquiler. Este hecho constatado, y que tiene lugar en un contexto de aumento de la percepción del riesgo y de la incertidumbre ante la actual coyuntura socioeconómica, ¿se seguirá produciendo en el futuro? ¿Realmente estamos asistiendo a un verdadero cambio en los comportamientos residenciales, a un verdadero cambio social que nos acerca irremediamente a los comportamientos residenciales existentes en otras sociedades europeas? Desde luego, será el paso de los años y la información que proporcionen ciertas fuentes lo que permitirá dilucidarlo.

Otra cuestión sugestiva, que guarda cierta relación con lo anterior, es la ‘diferenciación social’ y estratificación que podría establecerse (tanto para la población en general como para los jóvenes) según la forma de apropiación de la vivienda. Es posible que el hecho de poseer una vivienda en propiedad pueda constituir (como una forma de inversión, de ahorro y de solvencia económica) un elemento de ‘distinción’ y de posicionamiento de los individuos y de los hogares en la estructura social.

Por último, y no menos importante, habrá que seguir constatando la dificultad (si se produce) de los jóvenes para acceder a una vivienda y el freno que esto supone a la emancipación residencial y, en general, para el paso a la vida adulta. ¿La verdadera crisis de acceso para los jóvenes que existe en la actualidad persistirá en tiempos venideros? En el caso de que la respuesta a esta pregunta sea afirmativa, ¿Cuál es el papel que jugarán las políticas públicas?; ¿El actual contexto de recortes en el gasto público se seguirá produciendo?; ¿Cuál será el papel y relevancia de la política de vivienda en un escenario (posible y probable) de pérdida de importancia del *Estado de Bienestar*?; ¿Cómo responderá la política de vivienda a las necesidades residenciales del colectivo juvenil?

Preguntas todas estas que tratarán de responderse en un futuro próximo.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS Y ANEXOS.

6.1. Referencias Bibliográficas.

Abrahanson, P. (1995): "Regímenes europeos del bienestar y políticas sociales". En S. Sarasa y L. Moreno (eds.) *El Estado de Bienestar en la Europa del Sur*. Consejo Superior de Investigaciones Científicas, Madrid.

Abrams, V. y Dean, J. P. (1970): "La vivienda y la familia", en AA.VV. *La Familia*, ed. Península, Barcelona.

Alberdi, I. (1999): *La nueva familia española*, Barcelona, Taurus.

Albert, C. y Toharia, L. (2000): "El abandono o la persistencia en los estudios universitarios", *Papeles de economía española*, nº86.

Algorri, A. et al. (1987): *La casa en España II. Morfología*. Madrid, Cuadernos de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda.

Allan, G. y Crow, G. (2001): *Families, household and society*, Nueva York, Palgrave.

Allen, J.; Barlow, J.; Leal, J.; Maloutas, T.; Padovani, L. (2004): *Housing and welfare in Southern Europe*. Blackwel, London.

Allen, J. (2006). "Welfare Regimes, Welfare Systems and Housing in Southern Europe" *International Journal of Housing Policy*, 6: 3, pp. 251-277.

Almirall, P. (2007): "La vivienda y los jóvenes: una expectativa o una realidad" en *ACE, Arquitectura, Ciudad y Entorno* (pág. 507-522)

Arango Vila-Belda, J. (2004): "La inmigración en España a comienzos del siglo XXI" en *Leal Maldonado, J (Coord.) Informe sobre la situación demográfica en España*. Fundación Fernando Abril Martorell. Madrid, págs. 169-186.

Araujo, K. y Martuccelli, D. (2011): "La inconsistencia posicional: un nuevo concepto sobre estratificación social". *Revista Cepal*, 103, 73-94.

Arbonville, D. (1998): "Ménages, familles et modes d'habiter", en Marion Segaud, Catherine Bonvalet y Jacques Brun (eds.), *Logement et habitat. L'état des savoirs*, París: La Découverte, pp. 94-109.

Arbonville, D. y Bounvalet, C. (2006) : "Demographics Trends and Urban Change in France" en Bonvalet, C, Laflamme, V. Arbonville, D. (ed.) *Family and Housing*.

Ayucar, P.; Levenfeld, G.; Roch, F. (1989): *Notas sobre Política de Vivienda*. Documento interno del Banco Hipotecario de España, nº.32.

Ayuso, L. (2010): "Juventud y familia en los comienzos del siglo XXI", en *Jóvenes españoles*, Madrid, Fundación Santa María.

Balchin, P. (1996): *Housing Policy in Europe*. Routledge, London.

Ballester Guerra, J.C.; Megías Quirós, I.; Rodríguez San Julián, E. (2012): *Jóvenes y emancipación en España*, Fundación de Ayuda contra la Drogadicción (FAD).

Barlow, J. y Duncan, S. (1994): *Success and Failure in Housing Provision: European Systems Compared*. Pergamon. Oxford.

Bassett, K. y Short, J. (1980): *Housing and Residential Structure: Alternative Approaches*. Routledge & Kegan Paul, London, Boston and Henley.

Beck-Gernsheim, E. (2003): *La reinención de la familia: en busca de nuevas formas de convivencia*, Paidós Contexto

Beck, U. y Beck-Gernsheim, E. (1995): *The normal chaos of love*, Cambridge, Polity Press.

_____ (2003): *La individualización. El individualismo institucionalizado y sus consecuencias sociales y políticas*, Barcelona, Paidós.

Beck, U. (2002): *La sociedad del riesgo global*. Siglo XXI, Madrid.

Becker, G. (1987): *Tratado sobre la familia*, Madrid, Alianza Universidad.

Bendit, R. y Stokes, D. (2004): "Jóvenes en Situación de desventaja Social: políticas de transición entre la construcción social y las necesidades de una juventud vulnerable" en *Estudios de Juventud*, nº65, Madrid, INJUVE, pp. 115-131.

Berguer, L. y Luckman, T. (1966): *La construcción social de la realidad*. Amorrortu editores, decimoséptima reimpresión, febrero de 2001, Buenos Aires.

Billari, F. y Liefbroer, A. (2010): "Towards a new pattern of transition to adulthood?", *Advances in Life Course Research*, 15, 59-75.

Boelhouwer. P. y Van der Heijden, H. (1994): "Social Housing in Western Europe in the Nineties". *Neth. J. of Housing and the Built Environment*, Vol. 9 No. 4.

Bonvalet, C. (1990) : "Le logement et les nouvelles structures familiales en Europe" en *Données Sociales*, ed. Insee, París.

_____ (1991) : "La famille et le marché du logement : une logique cachée" en Selagen, M. (dir.), *Jeux de familles*, París, Presses du CNRS, págs. 57-78.

_____ (1993): "Le logement et l'habitat dans les trajectoires familiales", en *Recherches et Prévisions*, 31 (mars).

Burgess, E. (1925): "The Growth of the City: An Introduction to a Research Project", en Park, R.; Burgess, E. y McKenzie, R. (1925). *The City*. Chicago: University of Chicago Press.

Bynner, J. (2005): "Rethinking the youth phase of the life-course: the case for emerging adulthood?", *Journal of Youth Studies*, 8, págs. 367-384.

Cachón, L. (2004): "Inmigrantes jóvenes en España", *Informe de Juventud 2004*, Madrid, instituto de la Juventud.

Calle, M. (1988): "El proceso de descentralización", en *Revista Española de Financiación a la vivienda*, núm.7, págs. 33-37.

Cárceles, G. (2002): *El reto de los servicios de Educación en el nuevo orden demográfico*. Federación de Cajas de Ahorro Vasco-Navarras, Vitoria.

_____ (2004): "La educación en España: acceso, participación, niveles de instrucción alcanzados y disparidades internas" en *Leal Maldonado, J (Coord.) Informe sobre la situación demográfica en España*. Fundación Fernando Abril Martorell. Madrid, págs. 231-263.

_____ (2006): "La educación en España: disparidades regionales y pautas de convergencia (Análisis descriptivo de un cambio acelerado)" en *Fernández Cordón, J. A. y Leal Maldonado, J. (Coords.) Análisis territorial de la demografía española*. Fundación Fernando Abril Martorell. Madrid, págs. 363-390

Cardenal de la Nuez, M. E. (2006): *El Paso a la Vida Adulta. Dilemas y estrategias ante el empleo flexible*. Colección "Monografías", núm. 230, Centro de Investigaciones Sociológicas (CIS).

Casado, E. y Lasén, A. (2014): "Epílogo: controversias y desasosiegos metodológicos", en Lasén, A. y Casado, E., *Mediaciones tecnológicas. Cuerpos, afectos y subjetividades*. Madrid, CIS, 153-163.

Casal, J. (1996): "Modos Emergentes de Transición a la Vida Adulta en el Umbral del Siglo XXI: Aproximación Sucesiva, Precariedad, y Desestructuración" *REIS (Revista Española de Investigaciones Sociológicas)* número 75, pp. 295-316

Casal, J.; García, M.; Merino, R. y Quesada, M. (2006a): "Aportaciones teóricas y metodológicas a la sociología de la juventud desde la perspectiva de la transición" en *Papers. Revista de sociología*, nº79, Barcelona, Universitat Autònoma de Barcelona, pp.21-48.

_____ (2006b): "Changes in forms of transition in contexts of informational capitalism" en *Papers. Revista de sociología*, nº 79, Barcelona, Universitat Autònoma de Barcelona, pp.195-224.

Castles, F.G., y Ferrera, M. (1996): "Home ownership and the welfare state: is southern Europe different?", *South European Society and Politics*, 1, 163-185.

Castro, T. (2003): "Matrimonios de hecho, de derecho y en eterno aplazamiento: la nupcialidad española al inicio del siglo XXI", *Sistema*, pp. 175-176, 89-112.

Chombart de Lauwe, P.H. (1970): *Aspirations et transformations sociales*. París, Anthropos.

_____ (1976): *Hombres y ciudades*. Barcelona, Editorial Labor.

Clark, W. y Dilleman, F. (1996): *Households and Housing. Choice and Outcomes in the Housing Market*. New Jersey. Routgers.

Cea D' Ancona, M^a A. (2001): *Metodología cuantitativa: estrategias y técnicas de investigación social*. Madrid, Síntesis.

_____ (2004): *Análisis multivariable. Teoría y práctica en la investigación social*. Editorial Síntesis, Madrid.

_____ (2007). *La deriva del cambio familiar; hacia formas de convivencia más abiertas y democráticas*. CIS nº241.

Cea D'ancona, M^a A. y Valles Martínez, M. S. (1990): *Nuevas formas de convivencia en relación con la vivienda. Parejas cohabitantes y hogares unipersonales*, Ayuntamiento de Madrid, Documento de trabajo nº 29.

Centro de Investigaciones Sociológicas (CIS), (2008): *La emancipación precaria*, nº 61.

_____ (2010): *Jóvenes y Vivienda*. Estudio 2835. Encargo por convenio del Instituto de la Juventud (INJUVE).

Cortés, L. (1995): *La cuestión residencial. Bases para una sociología del habitar*. Madrid: Editorial Fundamentos.

Cortés, L. y Paniagua, J. L. (1997): "la vivienda como factor de exclusión social en *documentación social*, núm. 106, págs. 93-147.

Cortés, L. y Antón, F. (2007): 'La exclusión residencial'. En *Revista Bimestral de la FSG nº40-41*, junio-octubre de 2007.

Cortés, L. y Martínez, C. (2009): "Los hogares jóvenes ante los retos de la independencia: el filo de la exclusión" en *Observatorio joven de la vivienda en España (OBJOVI)*, Consejo de la Juventud de la Juventud en España.

Cotorruelo, A. (1960) *La política económica de la vivienda en España*, Madrid, CSIC.

De la Garza Toledo, E. (2001): "Subjetividad, Cultura y Estructura", *Revista Iztapalapa*, nº 50, México, pp. 83-104.

De Terán Troyano, F. (1980): *Planeamiento urbano en la España contemporánea*. Alianza Universidad, Madrid. Págs. 42-43

Del Barrio Aliste, J. M (coord.), Pastor, A., Monchón, D., Pérez, A. (2003): *La emancipación de los jóvenes en Castilla y León*. Colección de Estudios nº5, Consejo Económico y Social de Castilla y León, Valladolid.

Del Campo, S. (1991): *La nueva familia española*, Madrid, Eudema.

_____ (2004) "Las transiciones de la familia española" em J. Díez Nicolás *et al.*, *Reflexiones sociológicas. Homenaje a José Castillo Castillo*, Madrid, CIS, pp.415-426.

Del Pino, J. A. (2003): "Aproximación sociológica a la vivienda secundaria litoral" en *Scripta Nova*, vol. VII, núm. 146(026).

Delgado, A. (2010): "Política de vivienda en España: vivienda, mercado y actuaciones protegidas" en *Pueblos. Revista de información y debate*. Págs 1-3.

Delgado, M. (2004): "Fecundidad" en *Leal Maldonado, J (Coord.) Informe sobre la situación demográfica en España*. Fundación Abril Martorell. Madrid, págs. 85-104.

Devillard, M. J.; Franzé, A. y Pazos, A. (2012). "Apuntes metodológicos sobre la conversación en el trabajo etnográfico". *Política y Sociedad*, Vol. 49, Núm. 2, 351-367.

Díaz, V. J. (2008): *Participación ciudadana y vivienda. El programa de autoconstrucción de la Junta de Andalucía (1988-2007)*. Tesis Doctoral. Escuela Superior de Arquitectura, Las Palmas de Gran Canaria.

Díez Medrano, J. (1992): *Métodos de análisis causal*, Madrid, CIS (Centro de Investigaciones Sociológicas), Cuaderno Metodológico nº 3.

Díez Nicolás, J. (1997): "La estructura de los hogares españoles". En Puyol, R. (ed): *Dinámica de la población en España. Cambios demográficos en el último cuarto del siglo XX*. Madrid, Síntesis, pp. 145-166.

Draibe, S. y Riesco, M. (2006): "Estado de bienestar, desarrollo económico y ciudadanía: algunas lecciones de la literatura contemporánea". *SERIE Estudios y perspectivas*. CEPAL-Sede Subregional de la CEPAL en México, n.º 55.

Du Bois-Reymond, M. y López Blasco, A. (2004): "Transiciones tipo yo-yo y trayectorias fallidas: hacia las políticas integradas de transición para los jóvenes europeos" en *Estudios de Juventud*, nº65, Madrid, INJUVE, pp. 11-29.

Durán, D. (1988): "Las Comunidades Autónomas y la política de vivienda" en *Revista Española de Financiación a la vivienda*, núm.7, págs. 15-30.

Durkheim, E. (1895): *Las reglas del método sociológico*. Akal Universitaria, serie: Sociología. 6ª edición 2001. Traducción de Antonio Ferrer y Robert.

Echaves, A. y Echaves C. (2013): "El acceso al mercado de vivienda en España en el actual contexto socioeconómico: jóvenes, emancipación tardía y desigualdad residencial". *Proyectos Sociales, Creativos y Sostenibles*, ACMS, Toledo.

Elsinga, M. y Hoekstra, J. (2005): "Home ownership and housing satisfaction". *Journal of Housing and the Built Environment*, 20(4), págs.401-424.

Erera, P.I., (2002) *Family diversity. Continuity and change in the contemporary family*, Thousand Oaks, Sage.

Esping-Andersen, G. (1990). *Three worlds of welfare capitalism*, Polity Press, Cambridge.

Everitt, B. S. (1992): *The analysis of contingency tables*. Londres, Sage.

Fernández Cordón, J. A. (1997): "Youth residential Independence and autonomy: a comparative study" en *Journal of Family Issues*, nº 6, págs. 572-575.

_____ (2006): "Natalidad y fecundidad en las regiones españolas" en *Fernández Cordón, J. A. y Leal Maldonado, J. (Coords.) Análisis territorial de la demografía española*. Fundación Fernando Abril Martorell. Madrid, págs. 135-180.

Ferrando, M. (1979): "Problemas metodológicos y técnicos de la investigación en sociología política", en *Revista Española de Investigaciones Sociológicas*, nº7, págs. 35-62.

Ferrera, M. (1995): "Los estados de bienestar del sur en la Europa social" en Sarasa, S. y Moreno, L. (eds.) *El Estado de Bienestar en la Europa del Sur*. Madrid: Consejo Superior de Investigaciones Científicas.

Flaquer, Ll. y Soler, J. (1990) *Permanencia y cambio en la familia española*. CIS, Madrid.

Flaquer, Ll. (1998): *El destino de la Familia*. Barcelona, Ariel.

_____ (2001): "Individualización y divorcio en la Unión Europea" en VII Congreso Español de Sociología *Convergencias y Divergencias en la Sociedad Global*. Salamanca, 20-22 de septiembre de 2001.

_____ (2002a): "Familia y Estado de Bienestar en la Europa del sur" en Lluís Flaquer, *Políticas familiares en la Unión Europea*, Barcelona, ICPS, pp. 175-238.

_____ (2002b): "Family policy and the maintenance of the traditional family in Spain", en A. Carling, S. Duncan y R. Edwards, *Analysing families. Morality and rationality in policy and practice*, Londres, Routledge, pp. 84-92.

_____ (2004): "La articulación entre familia y el Estado de bienestar en los países de la Europa del sur". *Papers*, 73, pp. 27-58.

FUNDACIÓN FOESSA. (1995): "V Informe sociológico sobre la situación social en España".

Furlong, A.; Cartmel, F. y Biggart, A. (2006): "Choice biographies and transitional linearity: Re-conceptualising modern youth transitions" en *Papers. Revista de sociología*, nº79, Barcelona, Universitat Autònoma de Barcelona, pp. 225-240.

García Gracia, M. y Merino Pareja R. (2006): "Transición a la vida adulta: nuevas y viejas desigualdades en función del género", *REIS* (Revista Española de Investigaciones Sociológicas) número 113, pp. 155-162.

García, R. (1982): *Las aporías de los derechos fundamentales y el derecho a una vivienda*, Madrid, Instituto de Estudios de la Administración Local.

García-Montalvo, J. (2001): "Un análisis empírico del crecimiento del precio de la vivienda en las Comunidades Autónomas españolas" en *R.V.E.H.*, Nº 2-II/2001, págs. 118-136.

Garrido Medina, L. y Gil Calvo, E. (1993): "El concepto de estrategias familiares" en Garrido, L. y Gil Calvo, E. *Estrategias Familiares*, Madrid, Alianza Universidad, pp.13-34.

Garrido, L. (1996): "La temporalidad: ¿pacto intergeneracional o imposición? En *La duración del contrato de trabajo*. Consejo Económico y Social de Madrid, Madrid, págs. 47-74.

Garrido, L. y Requena, M. (1996): *La emancipación de los jóvenes en España*. Madrid, Instituto de la Juventud.

_____ (1997): "Proyección de hogares y familias" en Vergés, R. (ed.) *La edad de emancipación de los jóvenes*. Centre de Cultura Contemporània de Barcelona, Barcelona, pp. 13-53.

Gaviria, S. (2007): *Juventud y familia en Francia y en España*. Madrid, Colección "Monografías" nº 234. Centro de Investigaciones Sociológicas.

Gentile, A. (2010): "De vuelta al nido en tiempos de crisis. Los *boomerang kids* españoles", *Revista de Estudios de Juventud*, 90, págs. 181-203.

Gil Calvo, E. (2002) "Emancipación tardía y estrategia familiar" *Estudios de Juventud*, nº 58, Madrid, INJUVE, pp.1-9.

_____ (2004): "La matriz del cambio: metabolismo generacional y metamorfosis de las instituciones". *Los jóvenes en un mundo en transformación. Nuevos horizontes en la sociabilidad humana*. Instituto de la Juventud (INJUVE), Madrid.

Gobierno Vasco (2008): *Emancipación y precariedad en la juventud vasca. Entre la anomia funcional y el cambio cultural*. Colección Galzeak Dilduma, Departamento de Cultura, Gobierno Vaco.

Goody, J. (1986): *La evolución de la familia y del matrimonio en Europa*. Barcelona, Herder.

_____ (2000): *The European family: an historic-anthropological essay*, Oxford, Blackwell.

González, C. (2012): "La emigración desde España, una migración de retorno (ARI)". *Documento de Trabajo*. Real Instituto El Cano.

González, Mª J. (2000): *Políticas y Estrategias Urbanas*. Madrid: Editorial Fundamentos.

_____ (2008): "La voluntad de la forma, la ciudad como espejo. A propósito de las evoluciones o mutaciones sociales" en *Revista Aragonesa de Administración Pública*, nº 33, págs. 169-188.

Guadalupi, C. (2011): "Dinámicas espaciales de los sistemas residenciales del sur de Europa". *Papers de Demografia*, 392, pp.1-72.

Hair, J. F., Anderson, R. E., Tathan, R. L. y Black, W. C. (1999): *Análisis multivariante*, 5ª edición, Madrid, Prentice Hall.

Hajnal, J. (1965): "European marriage pattern in historical perspective" en D.V. Glass and D.E.C. Eversley, (eds.) *Population in History*, Arnold, Londres, págs. 101-143.

Hakim, C. (2005): *Modelos de familia en las sociedades modernas. Ideales y realidades*. Madrid, Colección "Monografías" nº 215. Centro de Investigaciones Sociológicas.

Harloe, M. (1995): *The People's Home: social rented housing in Europe and America*. Blackwell, Oxford.

Heath, S. y Miret, P. (1995): "Living in and out of the parental home in Spain and Great Britain: a comparative approach". Documento de trabajo presentado en *Second European Conference for Sociology*, Budapest.

Holdsworth, C. (1998): "Leaving Home in Spain: A Regional Analysis", *International Journal of Population Geography*, nº 4, págs. 341-360.

Huguet, A. (1999): *La segmentación en el mercado de trabajo español*. Consejo Económico y Social, Madrid.

_____ (2013): *Un futuro sin generación perdida. Una revisión de la situación de los jóvenes en España*. Observatorio de la Juventud en España, Ministerio de Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad. Catálogo General de Publicaciones Oficiales, Madrid.

Ibáñez, J. (1996): "Perspectivas de la investigación social: el diseño en las tres perspectivas", en García Ferrando, M., Ibáñez, J. y Alvira, F. *El análisis de la realidad social. Métodos y técnicas de investigación*. 1ª reimpresión 2da edición. Madrid: Alianza Universidad Textos, 1996. pp. 51-85.

Iglesias de Ussel, J. (1993): "Vivienda y familia" en Garrido Medina, L. y Gil Calvo, E. (1993) (eds.) *Estrategias familiares*. Madrid, Alianza Universidad.

Instituto de la Juventud (INJUVE), (2006): *Jóvenes adultos y consecuencias demográficas 2001/2005*. Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales, págs.1-167.

_____ (2006): *Juventud y Vivienda. Sondeo de opinión y situación de la gente joven 2005*.

_____ (2010): "Boletín Cifras jóvenes-sondeo de opinión" en *Sondeos de opinión y situación de los jóvenes*. Ministerio de Sanidad, Política Social e Igualdad, págs. 1-49.

_____ (2012): *Informe Juventud es España 2012*. Observatorio de la Juventud en España, Ministerio de Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad. Catálogo General de Publicaciones Oficiales, Madrid.

Jones, G. (1995): *Leaving home*. Buckingham, Open University Press.

Jurado, T y Naldini, M. (1996): "Is de South so different? Italian and Spanish families in comparative perspective". *South European Society & Politics*, 1, 3, pp. 42-66.

Jurado Guerrero, T. (1997): "Un análisis regional de los modelos de convivencia de los jóvenes españoles. Las cuatro Españas de la emancipación familiar", *Estudios de Juventud nº39*, págs. 17-35.

_____ (2003) "La vivienda como determinante de la formación familiar en España desde una perspectiva comparada" en *REIS 103/03 pp. 113-157*.

_____ (2005): "Las nuevas familias en España" en González J. J. y Requena, M. (eds.) *Tres décadas de cambio social en España*. Madrid: Alianza, págs. 51-80.

_____ (2006): "El creciente dinamismo familiar frente a la inflexibilidad del modelo de vivienda español" en *Cuadernos de Información Económica*, 193, págs. 117-126.

Kaufmann, J.C. (1994): "Les ménages d'une personne en Europe" en *Population (4-5)*, págs. 935-958.

Kemeny, J. (1991) *Housing and Social Theory*. Routledge.

_____ (1995) *From Public Housing to the Social Market*, London: Routledge.

Kiernan, K. (1986): "Leaving home: living arrangements of young people in six West-European countries". *European Journal of Population*, nº 2, págs 177-184.

_____ (1989): "The Departure of Children: the timing of leaving home in the life-cycles of parents and children", en Grebenik, E., Hohn, C., and Mackenson, R. (Eds). *The Later Phases of the Family Life Cycle*, Oxford University Press, págs. 120-144.

Kohler, H., Billari, C. and Ortega, J. (2006): "Low Fertility in Europe: Causes, Implications and Policy Options." In F. R. Harris (Ed.), *The Baby Bust: Who will do the Work? Who Will Pay the Taxes?* Lanham, MD: Rowman & Littlefield Publishers, pp. 48-109.

Krueger, R.A. *El grupo de discusión. Guía práctica para la investigación aplicada*. Pirámide, Madrid 1991.

Laínez, M^a T. (2002): *Envejecimiento, familia y vivienda: Estrategias y prácticas residenciales de las personas mayores en Navarra*. Memoria con al que se optó al grado de Doctor.

Leal, J. (1978): "Vivienda y sociedad: el análisis sociológico del problema de la vivienda" en *Reis: Revista Española de Investigaciones Sociológicas*, nº 8(oct-dic), págs. 89-102.

_____ (1991) "Consecuencias sociales de la especulación inmobiliaria" en *Documentación Social*, núm. 85, págs. 77-102.

_____ (Coord.) (1992a): *Informe para una nueva política de vivienda*, Madrid, Ministerio de Obras Públicas y Transportes.

_____ (1992b): "La intervención pública sobre la vivienda", en Alfoz. Territorio, economía y sociedad, nº87-88, págs. 49-55

_____ (1997): "Emancipación y vivienda" en R. Vergés (ed). *La edad de emancipación de los jóvenes*. Serie Urbanitas, Centre de Cultura Contemporània de Barcelona. Barcelona.

_____ (2004a): "Dinámica de la población y desarrollo del parque de viviendas en España" *Leal Maldonado, J (Coord.) Informe sobre la situación demográfica en España*. Fundación Abril Martorell. Madrid, págs. 325-351

_____ (2004b). "El diferente modelo residencial de los países del sur de Europa. El mercado de viviendas, la familia y el Estado". *ARXIOUS, Arxius de Ciències Socials*, n º 10, pp. 11-37.

_____ (2005a) "La política de vivienda en España." *Documentación Social*, n º 138, pp. 63-80.

_____ (2005b): "El Estado de Bienestar y la Política de Vivienda en España". En *El acceso de los y las jóvenes a la vivienda libre y protegida*. Observatorio joven de vivienda en España. Anuario 2005.

_____ (2006): "Distribución del espacio residencial y localización de la población española" en FERNÁNDEZ CORDÓN, J.A. Y LEAL, J. (Coords). *Análisis territorial de la demografía española*. 2006. Madrid: Fundación Abril Martorell, págs. 451-487.

Leal, J. y Cortés, L. (1995): *La dimensión de la ciudad*, Colección monografías, nº 145, CIS: Centro de Investigaciones Sociológicas.

- Lefebvre, H. (1968) *Le droit à la ville*. Paris: Anthropos, 1968.
- Levenfeld, G. (1993): “La fiscalidad de la vivienda en España”, en *Revista Española de financiación a la vivienda*, nº 23/24, págs. 45-52.
- Livi-Bacci, M. (1968): “Fertility and nuptiality changes in Spain from the late 18th to the early 20th century” en *Population Studies*, Volumen 22 (parte I), págs. 83-102.
- López, A. (2005): “La teoría de la acción en Weber, Parsons y Habermas: Algunas consideraciones críticas” en *Foro, Nueva época*, nº 1/2005, págs. 179-201.
- López, M. (1962): “El arrendamiento de las viviendas de renta limitadas y de las subvencionadas” en *Anales de la Universidad de Murcia (Derecho)*. Vol. XX, núm. 2.
- López, M. A. (2001) *Política impositiva, precios y stock de vivienda*. Instituto de Estudios Fiscales, Madrid.
- López Blasco, A. (2004): “Familia y transiciones: individualización y pluralización de formas de vida” en *Informe de Juventud en España 2004*, Madrid, INJUVE.
- _____ (2008): “Jóvenes en una sociedad cambiante. Demografía y transiciones a la vida adulta”, *Informe de Juventud 2008*, tomo I, Madrid: instituto de la Juventud.
- Maestre, P. (1979): “La Política de vivienda en España”, en *Información Comercial Española*, núm. 548, págs. 11-28.
- Maluf, N. A. (2002). *Las subjetividades juveniles en sociedades en riesgo. Un análisis en contextos de globalización y modernización*. CLACSO, Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales. Visto en <http://biblioteca.clacso.edu.ar>
- Marinero, A. M^a. (2007) “Efectos de la nueva Ley del Suelo en el derecho urbanístico: el caso de Castilla y León” en *Revista mensual de Urbanismo*, nº.62, págs. 21-43.
- Martín Criado, E., (2009): “Juventud” en REYES, R. (dir.) *Diccionario crítico de ciencias sociales*, volumen 3, Plaza y Valdés, Madrid; pp. 1630-1635.
- Martínez del Olmo, A. (2013): *Sistemas de vivienda y comportamiento residencial: ¿hacia una convergencia europea?* Tesis Doctoral. Facultad de Ciencias Políticas y Sociología, Universidad Complutense de Madrid.
- McGrone, G. y Stephens, M. (1995): *Housing Policy in Britain and Europe*. The Natural and the Built Environment Series 5. UCL Press.
- McKenzie, R. (1924): “The Ecological Approach to the Study of the Human Community”. *The American Journal of Sociology*, Vol. 30, No. 3, 287-301.
- MEC (2004): *Las cifras de la educación en España. Estadísticas e Indicadores*. Edición 2004, Madrid.
- Méndez, R.; Abad, L. D. y Echaves, C. (2015): *ATLAS DE LA CRISIS. Impactos socioeconómicos y territorios vulnerables en España*, Tirant Humanidades, Valencia.
- Meil, G. (1999): *La postmodernización de la familia española*, Madrid, Acento.

_____ (2001): "Aspectos demográficos de la familia en España", *Revista de Educación*, pp.113-127.

_____ (2003): *Las uniones de Hecho en España*. CIS/ Siglo XXI, nº 201.

_____ (2006): *Padres e hijos en la España actual*. Colección de estudios sociales nº 19, Fundación "La Caixa", Barcelona.

Melo, J., y Miret, P. (2010): "Transición a la vida adulta en España: una comparación en el tiempo y en el territorio utilizando el análisis de entropía", *Revista Española de Investigaciones Sociológicas*, 131, págs.75-107.

Miret, P. (1997): "Pasado y presente de las pautas de emancipación juvenil" en Vergés Escuín, R. *La edad de emancipación de los jóvenes*, Barcelona, CCCB.

_____ (2005): "Pautas territoriales en la emancipación juvenil en España, cohortes de nacimiento 1924-1968", *Papeles de Geografía*, 41-42, págs. 161-176.

_____ (2007): "Vivir aún en casa o tener casa propia: Emancipación residencial en España, 1976-2007", en *ACE*, AÑO II, num. 5.

_____ (2010): "Emancipación juvenil a través de la formación de la pareja. Una comparación entre los censos de 1991 y de 2001", *Papers. Revista de Sociología*, 95, págs.757-777.

Módenes, J. A. y López-Colás, J. (2012): "El sistema residencial: un esquema conceptual para entender la relación dinámica entre población y vivienda en España". *Papers de Demografía*, 400, pp.1-30.

Módenes, J. A.; Fernández-Carro, C. y López-Colás, J. (2013): "La formación de hogares y la tenencia de vivienda de los jóvenes en la reconfiguración de los sistemas residenciales europeos", *Scripta Nova Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, Vol. XVII, núm. 460, <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-460.htm> .

Molga, M. (2007): "Do transitions and social structures matter? How 'emerging adults' define themselves as adults", *Journal of Youth Studies*, 10, págs.495-516.

Montalvo, J. y Mas, M. (2000): *La vivienda y el sector de la construcción en España*. Caja de ahorros del Mediterráneo.

Moreno, L. (2001): "La vía media española del modelo de bienestar mediterráneo". *Papers*, 63-64, pp. 67-82.

Moreno Mínguez, A. (2007): *Familia y empleo de la mujer en los Estados del bienestar del sur de Europa. Incidencia de las políticas familiares y laborales*, Madrid: Centro de investigaciones Sociológicas, Colección monografías.

_____ (2012): "The late transition to adulthood in Spain in a comparative perspective: the incidence of structural factors", *Young: Nordic Journal of Youth Research*, 20 (1), pp. 19-48.

Moreno, A., López, A. y Segado, S. (2012): *La transición de los jóvenes a la vida adulta. Crisis económica y emancipación tardía*. Colección Estudios Sociales, nº 34, Obra Social “La Caixa”, Barcelona.

Moya, L. (2004): “La vivienda de promoción pública. Análisis de la actividad en Madrid en los últimos años y propuestas para el futuro” en *Cuadernos de ordenación urbanística* nº 41, Madrid.

Mucchielli, R. (1972): *Preparación y dirección eficaz de las reuniones de grupo*. Ibérico Europea de ediciones, Madrid 1972.

Mulder, C. (1993): *Migration Dynamics: A Life Course Approach*. Amsterdam: Thesis Publishers.

Naciones Unidas (2009): *Manual de infraestructura geoespacial en apoyo de actividades censales*. Colección Estudios de Métodos Serie F, nº 103. División de Estadística del Departamento de Asuntos Económicos y Sociales de las Naciones Unidas, Nueva York.

Naredo, J. M. (2010): “El modelo inmobiliario español y sus consecuencias”, Comunicación en *Urbanismo, democracia y mercado: una experiencia española (1970-2010)*, Université París.

OCDE (2005): *Education at a Glance*. OECD Indicators, París.

Oliver, S. (2009): *Metodología de la investigación social*. Editorial Dickinson, 1ª edición.

Ortí, A. (1989): “La apertura y el enfoque cualitativo o estructural: la entrevista abierta y la discusión de grupo” en Ferrando, M. et al (comps.) *El análisis de la realidad social*. Madrid, Alianza, págs. 171-204.

_____ (1994): “La confrontación de modelos y niveles epistemológicos en la génesis e historia de la investigación social”, en J. M. Delgado y J. Gutiérrez (coords.), *Métodos y técnicas cualitativas de investigación en Ciencias Sociales*. Madrid, Síntesis.

Paniagua, J. L. (1989): “El libro negro de la vivienda en España” en *Alfoz*, núm. 69-70, págs. 101-120.

_____ (1995): Balance y perspectivas de la política de vivienda en España” en Cortés Alcalá, L. (Comp.) (1995): *Pensar la vivienda*, Madrid, Talasa.

_____ (2003): “La necesidad de intervención pública en materia de suelo y vivienda”. *Papeles revista de Investigación Marxista*. págs. 97-114.

Pareja, M. (2010): “El régimen de tenencia en España” en Leal Maldonado, J. (coord.) *La Política de vivienda es España*. Madrid: Fundación Pablo Iglesias, págs. 94-122.

Pareja, M; Sánchez, M.T. (2012): “La Política de Vivienda en España: lecciones aprendidas y retos de futuro en *Revista Galega de Economía*, vol. 21, nº 2.

Park, R.; Burgess, E. y McKenzie, R. (1925): *The City: Suggestions for the Study of Human Nature in the Urban Environment*. Chicago: University of Chicago Press.

Parsons, T. (1978): “La estructura social de la familia”, en Fromm, E., Horkheimer, M., Parsons, T., et al, *La familia*, Edtl. Península, Barcelona. Selección de artículos del libro de Anshen, Ruth Nanda, *The Family*, Edt. Harper & Brothers, New York, s.f: 44)-

Patón Casas, J. M. (2007): "Emancipación juvenil y políticas de vivienda en Europa", *Arquitectura, Ciudad y Entorno*, año II, núm. 5, pp. 523-553.

Poggio, T. (2006): "Different patterns of home ownership in Europe". *Home Ownership in Europe: Policy and Research Issues*, Paper 23/24 November 2006. Delft: The Netherlands.

Premius, H. (2001): "Recent trends in European social housing" en *Social Housing In Europe 2000. International Workshop Prague*, Published by Institute of Sociology, Academy of Sciences of the Czech Republic.

Prieto, L. (1995): "Los derechos sociales y el principio de igualdad sustancial", *Revista de Estudios Constitucionales*, núm. 22, págs. 43

Rafols, J. (1988): "Política de vivienda en el estado de las Autonomías 1981-1988" en *Revista española de Financiación a la Vivienda*, nº 7.

Ramos, R. (2002): *Del riesgo, a la incertidumbre y el miedo*. Visto en www.navarra.es/puresoc/pdfs/c_salaconfe/ramos2.pdf.

Recaño Valverde, J. (2006): "Los intercambios poblacionales entre las regiones españolas" en *Fernández Cordón, J. A. y Leal Maldonado, J. (Coords.) Análisis territorial de la demografía española*. Fundación Fernando Abril Martorell. Madrid, págs. 273-318.

Reher, D. S. (1991): "Marriage Patterns in Spain, 1887-1930", *Journal of Family History*, vol. 16, nº 1.

_____ (1996): *La familia en España, pasado y presente*. Madrid, Alianza Editorial.

_____ (1998): "Family ties in Western Europe: persistent contrasts" *Population and Development Review*, vol. 2, págs. 203-234.

Requena, M. (1993): "Formas de familia en la España contemporánea" en L. Garrido y E. Gil Calvo, *Estrategias Familiares*, Madrid, Alianza, pp. 249-270.

_____ (1995): "Estructuras familiares complejas: la formación de familias múltiples en España" *Revista Internacional de Sociología*, 10, pp. 59-86.

_____ (1999): "Pautas contemporáneas de evolución de los hogares en España", *Revista Internacional de Sociología*, 22, pp. 33-65

_____ (2001): "Los hogares en Europa, con especial referencia a España". En *Condiciones de vida en España y Europa*. Instituto Nacional de Estadística, Madrid, pp. 31-74.

_____ (2002): "Juventud y dependencia familiar en España", *Revista de Estudios de Juventud*, 58, págs. 19-32.

_____ (2004): "Tamaño y composición de los hogares y familias en España" en *Leal Maldonado, J (Coord.) Informe sobre la situación demográfica en España*. Fundación Fernando Abril Martorell. Madrid, pp. 265-288.

_____ (2006): "Familia, convivencia y dependencia entre los jóvenes españoles", *Panorama Social*, 3, págs. 64-77.

_____ (2006): “Los hogares españoles en la perspectiva regional” en *Fernández Cordón, J. A. y Leal Maldonado, J. (Coords.) Análisis territorial de la demografía española*. Fundación Fernando Abril Martorell. Madrid, pp. 209-232.

_____ (2010): “La formación de las necesidades de vivienda en la España actual”, en J. Leal Maldonado [coord.]: *La política de vivienda en España*, pp. 15-50. Madrid: Fundación Pablo Iglesias.

Reques Velasco, P. (2006): “La población de las Comunidades Autónomas españolas: transición demográfica, estructura actual y retos futuros” en *Fernández Cordón, J. A. y Leal Maldonado, J. (Coords.) Análisis territorial de la demografía española*. Fundación Fernando Abril Martorell. Madrid, págs. 85-114.

Rocha, F. (2012): *El desempleo juvenil en España. Situaciones y recomendaciones políticas*, Fundación 1º de Mayo, CC.OO.

Rodríguez, J. (1979): “Inversión de vivienda en España: un comentario” en *Información Comercial Española*, núm. 548, págs. 28-44

_____ (1993): “Problemas y cuestiones de la vivienda en los años noventa” en *Revista Española de Financiación a la Vivienda*, nº 23-24, págs. 7-16.

_____ (1994): “La política de vivienda. Evolución reciente y aproximación al caso de España”, *Instituto de Estudios Fiscales*. Septiembre de 1994.

_____ (2010a): “La oferta de vivienda en España” en Leal Maldonado, J. (coord.) *La Política de vivienda es España*. Madrid: Fundación Pablo Iglesias, págs. 66-93.

_____ (2010b): “Demanda de vivienda y esfuerzo económico” en Leal Maldonado, J. (coord.) *La Política de vivienda es España*. Madrid: Fundación Pablo Iglesias, págs. 38-65.

Rodríguez Jaume, M. J. y Morar Catalá, R. (2002): “Capítulo 1. Análisis de Tablas de Contingencia” en *Estadística Informática: casos y ejemplos con el SPSS*. Servicio de Publicaciones de la Universidad de Alicante, págs. 3-16.

Rodríguez, M.J. (2009): *Familia, políticas públicas y bienestar. El efecto de estrategias estatales de atención a la familia en perspectiva comparada*. Centro Interdisciplinario para el Estudio de Políticas Comparadas (Ciepp). Miño y Ávila Editores, Buenos Aires, Argentina.

Rodríguez Rodríguez, V. (2006): “Efectos territoriales del envejecimiento” en *Fernández Cordón, J. A. y Leal Maldonado, J. (Coords.) Análisis territorial de la demografía española*. Fundación Fernando Abril Martorell. Madrid, págs. 425-450.

Roca, J. (2010): “El marco urbanístico de la Política de Vivienda” en Leal Maldonado, J. (Coord.) *La política de vivienda en España*. Madrid, Fundación Pablo Iglesias.

Roger, G. (2010): “La producción de suelo” en Leal Maldonado, J. (coord.) *La Política de vivienda es España*. Madrid: Fundación Pablo Iglesias, págs. 160-184.

Ronald, R. (2007): “Comparing homeowner societies: can we construct an East-West Model?” *Housing Studies*, 22 (4), pp. 473-493.

Roussel, L. (1992): "La famille en Europa Occidentale: divergences et convergences", *Population*, 1, págs. 133-152.

Sánchez, M.T. (2002): *La política de vivienda en España. Análisis de sus efectos redistributivos*. Granada, Universidad de Granada.

_____ (2010): "El coste de la política de vivienda en España", en J. Leal Maldonado [coord.]: *La política de vivienda en España*, pp. 299-346. Madrid: Fundación Pablo Iglesias.

Sarasa, S. y Moreno, L. (eds.), (1995): *El Estado de Bienestar en la Europa del Sur*. Consejo Superior de Investigaciones Científicas, Madrid.

Setton, M. da G. y Sposito, M. (2013): "¿Como os indivíduos se tornam indivíduos? Entrevista com Danilo Martuccelli". *Educ. Pesqui.*, Sao Paulo, Vol. 39, Núm. 1, págs. 247-267.

Sieber, S. D. (1973): "Integrating fieldwork and survey methods" en *American Journal of Sociology*, 78, págs. 1335-1359.

Solano, J. C. (2002): *Estratificación social y trayectorias académicas*. Universidad de Murcia.

Solé, J. (2007): *Antropología de la educación y pedagogía de la juventud: procesos de enculturación*. Premios Instituto de la Juventud (INJUVE) para tesis doctorales, 2007.

Solsona, M. y Treviño, R. (1990): *Estructuras familiares en España*. Ministerio de Asuntos Sociales-Instituto de la Mujer, Madrid.

Stone, J., Berrington, A. y Falkingham, J. (2010): "How far have transitions to adulthood changed in the last decade? Evidence from the United Kingdom Labour Force Survey", Centre for Population Change, Working Paper 5/2010, págs.1-32.

Tejedor, J. (2010) "Reflexiones sobre el estado de los urbanístico. Entre la anomalía y la excepción" en *Revista de la Administración pública*, nº 181. Madrid, pp. 83-133.

Tinaut, J.J; Guillén, A.L; San Pedro, H.A. (1988): "Evolución de la política de vivienda entre 1978 y 1987" en *Situación* núm. 2, Banco Bilbao-Vizcaya, págs. 7-47.

Toharia Cortés, L. (1995): "Empleo y paro en España: evolución, situación y perspectivas", *Ekonomiaz*, 35, págs. 35-67.

_____ (2005): "El desempleo en España" en Navarro, V. (Coord.) *La situación social en España*. Fundación Largo Caballero y Biblioteca Nueva. Madrid y Barcelona, págs. 181-212.

_____ (2004): "Estructura demográfica y actividades de las personas" en Leal Maldonado, J (Coord.) *Informe sobre la situación demográfica en España*. Fundación Fernando Abril Martorell. Madrid, págs. 265-288.

_____ (2006): "La diversidad regional del mercado de trabajo en España" en Fernández Cordón, J. A. y Leal Maldonado, J. (Coords.) *Análisis territorial de la demografía española*. Fundación Fernando Abril Martorell. Madrid, págs. 391-424.

Trilla, C. (2001): *La política de vivienda en una perspectiva europea comparada*. Fundación La Caixa, Colección Estudios Sociales n º 9.

_____ (2010): "Una reflexión sobre el modelo español de política de vivienda" en Leal Maldonado, J. (coord.) *La Política de vivienda es España*. Madrid: Fundación Pablo Iglesias, págs. 123-159.

VVAA (2003): *La Emancipación de los Jóvenes en Castilla y León*. II Premio "Colección de Estudios del Consejo Económico y Social de Castilla y León, CES de Castilla y León, Valladolid.

VVAA (2012): *La Transición de los jóvenes a la vida adulta. Crisis económica y emancipación tardía*. "Colección de Estudios Sociales", Obra Social "La Caixa", Barcelona.

Vallejo, A. (1983): "Antecedentes, concepto, evolución e interpretación histórica de la Vivienda de Protección Oficial" en CABRERO: *Curso sobre Viviendas de Protección Oficial*. Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, Madrid

Van Every, J. (1999): "From modern nuclear family households to modern diversity? The sociological construction of families" en G. Jagger y C. Wright, *Changing family values*, Londres, Routledge, pp.165-184.

Van de Velde, C. (2008): *Devenir adulte. Sociologie comparée de la jeunesse en Europe*. Paris: Presses Universitaires de France.

Villar, J. L. (1981): *La protección pública de la vivienda*, Madrid, Montecorvo.

Vinuesa, J. (2005): "Dinámica demográfica, mercado de vivienda y territorio" en *Cuadernos geográficos de la Universidad de Granada*, nº 36, págs. 253-270.

_____ (2007): "Prospectiva demográfica y mercado de vivienda" en *Revista económica de Castilla-La Mancha*, nº 11, págs. 139-164.

_____ (2008a): "La vivienda vacía en España: un despilfarro social y territorial insostenible" en *Scripta Nova: Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, nº extra 12, 270.

_____ (2008b): "Propuesta de un método para el análisis demográfico de la emancipación de los jóvenes" en *Scripta Nova: Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, nº 12, págs. 256-280.

Vinuesa, J. y Palacios A. J. (2010): "Un análisis cualitativo sobre la política de vivienda en España. La opinión de los expertos" en *Anales de Geografía de la Universidad Complutense*, vol. 30, nº 1, págs. 101-418.

Vinuesa, J. y Vidal, M^a J. (1991): *Los procesos de urbanización, Madrid, SÍNTESIS*.

Walther, A. (2006): "Regimes of youth transitions: Choice, flexibility and security in young people's experiences across different European contexts". *Young*, 14(2): 119-139.

Walther, A., Stauber, B. y Pohl, A. (2009): *Youth, Actor of Social Change*. Final project report, UP2YOUTH, Luxembourg: European Commission.

Watkins, S. C. (1986): "Regional pattern of Nuptiality in Western Europe, 1870-1960", en Coale, J. y Watkins, S. C. (ed.), *The Decline of Fertility in Europe*, Princeton University Press, Office of Population Research, págs. 314-336.

Zárraga, J. L. (1985): *Informe Juventud en España. La inserción de los jóvenes en la sociedad*, Madrid, Instituto de la Juventud.

6.2. Anexos.

Anexo I. Situación demográfica, socioeconómica y laboral de la juventud española.

Tabla 1. Resultado Test Chi-Cuadrado de Pearson²²⁶ nivel de estudios de los jóvenes entre 16 y 34 años según sexo. España, 2001 y 2013.

2013				2001		
	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	666,039	4	,000	586,832	4	,000
Likelihood Ratio	670,754	4	,000	588,780	4	,000
Linear-by-Linear Association	580,419	1	,000	526,780	1	,000
N of Valid Cases	34704			48319		

Fuente: elaboración propia a partir de microdatos de la *Encuesta de Población Activa* (EPA, datos II Trimestre).

Tabla 2. Resultado medidas de asociación nivel de estudios de los jóvenes entre 16 y 34 años según sexo. España, 2001 y 2013.

2013				2001	
		Value	Approx. Sig.	Value	Approx. Sig.
Nominal by Nominal	Contingency Coefficient	,137	,000	,110	,000
N of Valid Cases		34704		48319	

Fuente: elaboración propia a partir de microdatos de la *Encuesta de Población Activa* (EPA, datos II Trimestre)

Tabla 3. Resultado Test Chi-Cuadrado de Pearson nivel de estudios de los jóvenes según grupos de edad. España, 2001 y 2013.

2013				2001		
	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	5130,519	12	,000	5754,385	12	,000
Likelihood Ratio	5938,434	12	,000	6797,996	12	,000
Linear-by-Linear Association	2352,372	1	,000	741,506	1	,000
N of Valid Cases	34704			48319		

Fuente: elaboración propia a partir de microdatos de la *Encuesta de Población Activa* (EPA, datos II Trimestre).

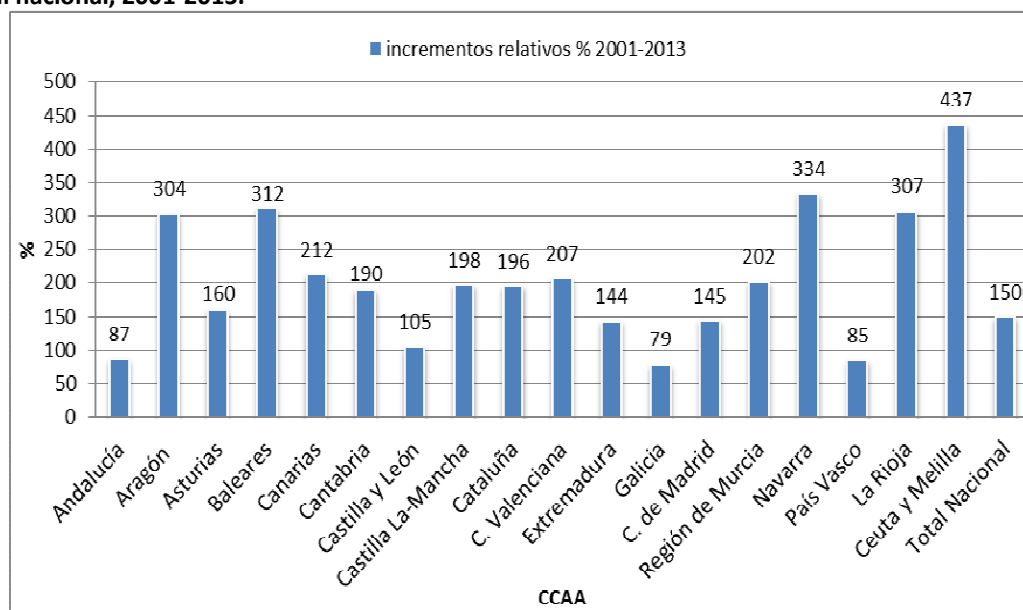
²²⁶ En una Tabla de Contingencia y a través del *Chi-Cuadrado de Pearson* (la base de su cálculo es la diferencia entre las frecuencias observadas y esperadas), se contrasta la **Hipótesis nula** (Ho) de no asociación o independencia entre variables. Siempre que el nivel de significación empírico (*P*) asociado al estadístico sea menor que 0,05 (para un nivel de confianza del 95%) se rechazará Ho y se aceptará la Hipótesis alternativa (Hi), hallando de esta manera significación estadística y afirmando que entre las variables existe asociación o dependencia.

Tabla 4. Resultado medidas de asociación nivel de estudios de los jóvenes según grupos de edad. España, 2001 y 2013.

2013				2001	
		Value	Approx. Sig.	Value	Approx. Sig.
Nominal by Nominal	Contingency Coefficient	,359	,000	,326	,000
N of Valid Cases		34704		48319	

Fuente: elaboración propia a partir de microdatos de la *Encuesta de Población Activa* (EPA, datos II Trimestre).

Gráfico 1. Evolución de la tasa de paro (incremento relativo %) de los jóvenes de 16 a 34 por CCAA y total nacional, 2001-2013.



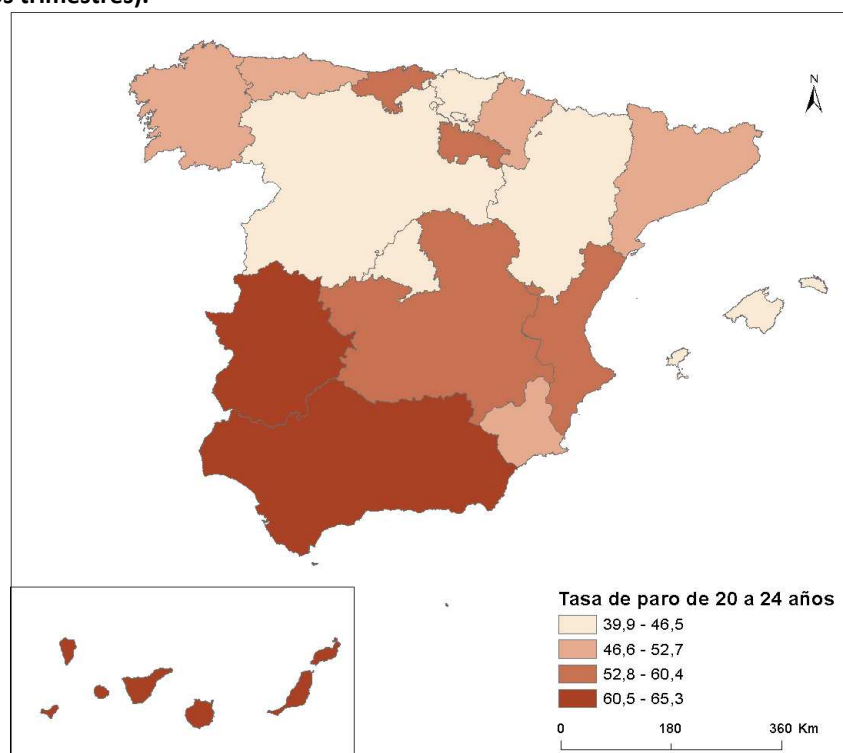
Fuente: elaboración propia a partir de microdatos de la *Encuesta de Población Activa* (EPA, datos II Trimestre).

Tabla 5. Evolución de los ocupados jóvenes (16 a 29 años) por rama de actividad. España, 2008-2014.
Miles de personas.

	Jóvenes de 16 a 29 años			De 16 a 19 años			De 20 a 24 años			De 25 a 29 años		
	2014	2011	2008	2014	2011	2008	2014	2011	2008	2014	2011	2008
Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca	93,9	105,2	130,6	8,5	10,5	16,9	30,0	30,9	42,8	55,4	63,8	70,9
Industrias extractivas	2,7	6,6	13,0	0	0	0,2	0,5	1,1	4,5	2,2	5,5	8,3
Industria manufacturera	231,8	338,9	665,0	6,3	10,8	47,6	58,6	93,4	225,3	166,9	234,7	392,1
Suministro de energía eléctrica, gas, vapor y aire acondicionado	12,9	12,5	13,2	0	0,2	0,6	2,3	4,2	2,7	10,6	8,1	9,9
Suministro de agua, actividades de saneamiento, gestión de residuos y descontaminación	8,6	12,2	21,4	0	0,3	2,2	1,9	2,2	4,0	6,7	9,7	15,2
Construcción	114,4	239,2	662,7	2,8	9,2	53,3	28,4	62,6	223,5	83,2	167,4	385,9
Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos de motor y motocicletas	505,8	625,3	888,8	16,0	31,4	80,3	160,6	220,5	323,8	329,2	373,4	484,7
Transporte y almacenamiento	90,4	97,2	161,0	1,2	1,5	8,9	20,8	24,1	47,5	68,4	71,6	104,6
Hostelería	331,9	359,7	426,9	18,9	24,5	43,2	117,0	129,5	168,9	196,0	205,7	214,8
Información y comunicaciones	90,2	122,7	162,2	0,4	5,5	4,9	19,5	26,4	47,0	70,3	90,8	110,3
Actividades financieras y de seguros	33,1	53,8	105,4	0	0,3	0,8	9,9	11,5	23,5	23,2	42,0	81,1
Actividades inmobiliarias	8,5	9,6	15,1	0,1	0,9	0,5	3,1	1,9	2,6	5,3	6,8	12,0
Actividades profesionales, científicas y técnicas	111,6	137,1	222,3	0,3	2,3	6,6	25,1	26,9	48,3	86,2	107,9	167,4
Actividades administrativas y servicios auxiliares	106,5	136,5	173,4	1,6	4,6	10,3	24,5	39,6	59,5	80,4	92,3	103,6
Administración Pública y defensa; Seguridad Social obligatoria	81,5	150,5	155,7	1,5	5,2	8,7	16,2	40,0	42,5	63,8	105,3	104,5
Educación	148,0	160,0	184,9	4,0	5,8	6,8	43,6	37,7	45,1	100,4	116,5	133,0
Actividades sanitarias y de servicios sociales	169,7	237,3	239,9	0,7	3,2	5,9	40,2	69,3	73,9	128,8	164,8	160,1
Actividades artísticas, recreativas y de entretenimiento	83,5	79,2	100,7	6,4	7,1	11,6	26,2	29,6	41,4	50,9	42,5	47,7
Otros servicios	68,2	92,6	128,5	0,9	4,1	8,6	22,4	32,5	49,3	44,9	56,0	70,6
Actividades de los hogares como empleadores de personal doméstico	80,7	117,3	156,8	2,4	4,8	5,6	18,6	36,5	53,3	59,7	76,0	97,9
Actividades de organizaciones y organismos extraterritoriales	0,2	0,6	0,4	0	0	0	0,2	0,6	0,2	0	0	0,2
Total	2.374,3	3.093,9	4.628,0	72,0	132,3	323,6	669,8	920,9	1.529,5	1.632,5	2.040,7	2.774,9

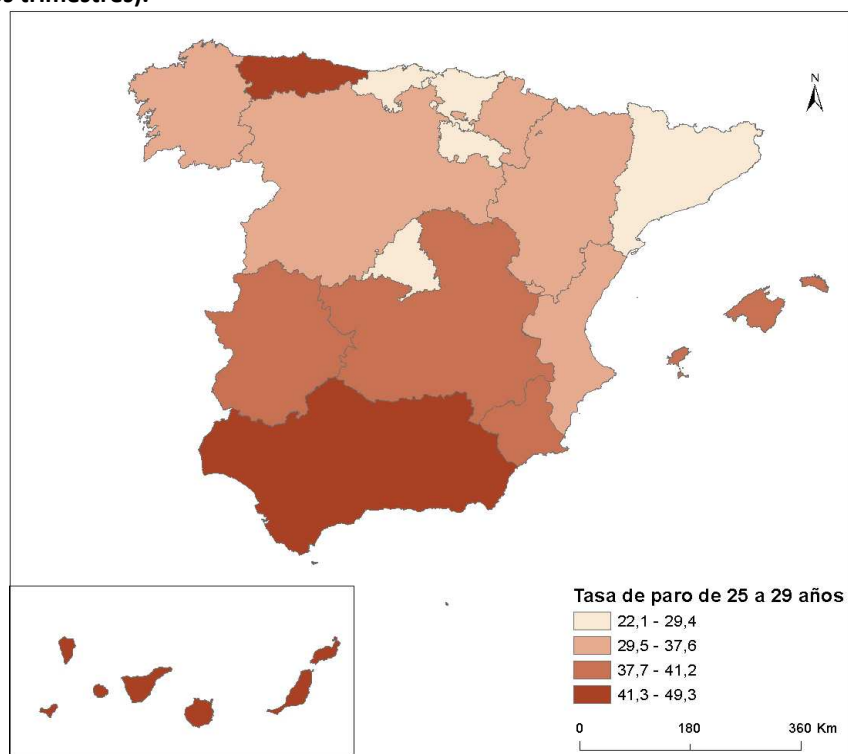
Fuente: Encuesta de Población Activa (EPA). Datos del II Trimestre.

Mapa 1. Tasa de paro de los jóvenes de 20 a 24 años por Comunidades Autónomas. España, 2013 (media de los trimestres).



Fuente: elaboración propia a partir de microdatos de la *Encuesta de Población Activa* (EPA, datos II Trimestre).

Mapa 2. Tasa de paro de los jóvenes de 25 a 29 años por Comunidades Autónomas. España, 2013 (media de los trimestres).



Fuente: elaboración propia a partir de microdatos de la *Encuesta de Población Activa* (EPA, datos II Trimestre).

Anexo II. Las trayectorias emancipatorias en España ¿De qué depende la emancipación?

Tabla 1. Evolución del porcentaje de jóvenes de 18 a 34 años que vive con los padres en distintos países de la Unión Europea, 2005-2013.

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
UE (27 países)	47,2	46,7	47,1	47,5	47,7	47,4	48,2	48,0	48,0
UE (15 países)	44,2	43,2	43,6	44,2	44,4	43,9	44,4	44,2	44,2
Euro área (17 países)	48,7	46,9	46,7	47,0	47,1	46,5	47,3	48,0	48,4
Bélgica	39,3	42,5	41,5	42,2	41,4	39,5	40,9	43,5	44,7
Dinamarca	17,0	15,7	15,9	15,7	16,1	17,7	18,4	17,9	15,8
Alemania	49,1	42,1	44,0	42,8	42,3	41,8	42,5	43,8	42,3
Irlanda	52,9	53,3	51,5	50,4	45,4	43,7	43,8	42,4	44,1
Grecia	57,9	59,9	59,2	58,4	59,8	59,6	60,7	61,7	62,3
España	55,8	55,1	55,2	53,0	51,6	51,5	53,3	54,1	55,1
Francia	31,7	30,9	28,6	32,8	34,1	34,0	33,3	33,5	34,2
Italia	61,6	60,4	60,7	60,5	61,1	60,5	62,6	64,0	65,8
Luxemburgo	46,5	44,4	44,7	46,0	45,7	47,9	48,1	49,3	49,3
Países Bajos	31,9	33,4	33,3	34,4	34,0	34,4	34,9	35,6	35,7
Austria	44,5	45,8	47,0	46,0	47,4	46,9	46,5	45,9	47,1
Portugal	56,9	56,6	58,3	60,6	61,2	61,8	60,9	60,5	60,6
Finlandia	22,6	22,2	21,4	21,4	19,9	19,4	19,9	20,3	20,5
Suecia	20,5	21,6	22,3	24,4	23,7	24,3	25,7	24,4	23,9
Reino Unido	29,1	33,2	36,5	38,5	39,7	39,2	38,6	35,1	34,2
Noruega	18,7	17,9	19,9	17,5	17,8	18,9	19,2	22,8	19,8

Fuente: Eurostat, *Population and Social Conditions*.

Tabla 2. Resultado Test Chi-Cuadrado de Pearson estado de la emancipación de los jóvenes entre 16 y 34 años según sexo. España, 2013.

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)	Exact Sig. (2-sided)	Exact Sig. (1-sided)
Pearson Chi-Square	354,250	1	,000		
Continuity Correction ^b	353,812	1	,000		
Likelihood Ratio	354,965	1	,000		
Fisher's Exact Test				,000	,000
Linear-by-Linear Association	354,240	1	,000		
N of Valid Cases	34704				

Fuente: elaboración propia a partir de microdatos de la *Encuesta de Población Activa* (EPA, datos II Trimestre).

Tabla 3. Resultado medidas de asociación estado de la emancipación de los jóvenes entre 16 y 34 años según sexo. España, 2013.. España, 2013.

		Value	Approx. Sig.
Nominal by Nominal	Phi	,101	,000
	Cramer's V	,101	,000
N of Valid Cases		34704	

Fuente: elaboración propia a partir de microdatos de la *Encuesta de Población Activa* (EPA, datos II Trimestre).

Tabla 4. Resultado Test Chi-Cuadrado de Pearson estado de la emancipación de los jóvenes según grupos de edad. España, 2013.

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	11211,308	3	,000
Likelihood Ratio	12612,258	3	,000
Linear-by-Linear Association	10843,085	1	,000
N of Valid Cases	34704		

Fuente: elaboración propia a partir de microdatos de la *Encuesta de Población Activa* (EPA, datos II Trimestre).

Tabla 5. Resultado medidas de asociación estado de la emancipación de los jóvenes según grupos de edad. España, 2013.

		Value	Approx. Sig.
Nominal by Nominal	Contingency Coefficient	,494	,000
N of Valid Cases		34704	

Fuente: elaboración propia a partir de microdatos de la *Encuesta de Población Activa* (EPA, datos II Trimestre).

Tabla 6. Estado de la emancipación de los jóvenes entre 16 y 34 años según nacionalidad. España, 2013.

	<i>españoles</i>	<i>doble nacionalidad</i>	<i>extranjeros</i>	<i>Total</i>
emancipados	71,6	1,9	26,4	100
	35,1	39,5	59,7	39,5
no emancipados	86,4	1,9	11,7	100
	64,9	60,5	40,3	60,5
Total	100	100	100	100

Fuente: elaboración propia a partir de microdatos de la *Encuesta de Población Activa* (EPA, datos II Trimestre).

Tabla 7. Resultado Test Chi-Cuadrado de Pearson estado de la emancipación de los jóvenes entre 16 y 34 años según nacionalidad. España, 2013.

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	1164,136	2	,000
Likelihood Ratio	1066,676	2	,000
Linear-by-Linear Association	1148,991	1	,000
N of Valid Cases	34704		

Fuente: elaboración propia a partir de microdatos de la *Encuesta de Población Activa* (EPA, datos II Trimestre).

Tabla 8. Resultado medidas de asociación estado de la emancipación de los jóvenes entre 16 y 34 años según nacionalidad. España, 2013.

		Value	Approx. Sig.
Nominal by Nominal	Contingency Coefficient	,180	,000
N of Valid Cases		34704	

Fuente: elaboración propia a partir de microdatos de la *Encuesta de Población Activa* (EPA, datos II Trimestre).

Tabla 9. Resultado Test Chi-Cuadrado de Pearson estado de emancipación de jóvenes según estado civil. España, 2013.

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	11225,378	3	,000
Likelihood Ratio	10829,817	3	,000
Linear-by-Linear Association	8023,592	1	,000
N of Valid Cases	34704		

Fuente: elaboración propia a partir de microdatos de la *Encuesta de Población Activa* (EPA, datos II Trimestre).

Tabla 10. Resultado medidas de asociación estado de emancipación de jóvenes según estado civil.

		Value	Approx. Sig.
Nominal by Nominal	Contingency Coefficient	,494	,000
N of Valid Cases		34704	

Fuente: elaboración propia a partir de microdatos de la *Encuesta de Población Activa* (EPA, datos II Trimestre).

Tabla 11. Evolución de la tasa de emancipación de los jóvenes de 16 a 34 años sin estudios y estudios primarios y con estudios superiores. España, 2001-2013.

	sin estudios y estudios primarios	con estudios superiores
2001	37,8	33,3
2002	38,4	34,8
2003	42,9	36,0
2004	46,1	39,0
2005	45,4	42,4
2006	49,0	44,5
2007	48,6	46,4
2008	52,1	48,3
2009	53,2	50,0
2010	53,5	50,9
2011	53,9	51,3
2012	53,6	51,1
2013	53,2	51,1

Fuente: elaboración propia a partir de microdatos de la *Encuesta de Población Activa* (EPA, datos II Trimestre).

Tabla 12. Resultado Test Chi-Cuadrado de Pearson estado de emancipación de jóvenes por grupos de edad según el nivel educativo. España, 2013.

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	258,563	8	,000
Likelihood Ratio	277,387	8	,000
Linear-by-Linear Association	210,888	1	,000
N of Valid Cases	10516		

Fuente: elaboración propia a partir de microdatos de la *Encuesta de Población Activa* (EPA, datos II Trimestre).

Tabla 13. Resultado medidas de asociación estado de emancipación de jóvenes por grupos de edad según el nivel educativo. España, 2013.

		Value	Approx. Sig.
Nominal by Nominal	Contingency Coefficient	,155	,000
N of Valid Cases		10516	

Fuente: elaboración propia a partir de microdatos de la *Encuesta de Población Activa* (EPA, datos II Trimestre).

Tabla 14. Resultado Test Chi-Cuadrado de Pearson estado de la emancipación de los jóvenes entre 16 y 34 años según situación laboral. España, 2013.

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	4936,450	2	,000
Likelihood Ratio	5287,929	2	,000
Linear-by-Linear Association	4931,091	1	,000
N of Valid Cases	34704		

Fuente: elaboración propia a partir de microdatos de la *Encuesta de Población Activa* (EPA, datos II Trimestre).

Tabla 15. Resultado medidas de asociación estado de emancipación de los jóvenes entre 16 y 34 años según situación laboral. España, 2013.

		Value	Approx. Sig.
Nominal by Nominal	Contingency Coefficient	,353	,000
N of Valid Cases		34704	

Fuente: elaboración propia a partir de microdatos de la *Encuesta de Población Activa* (EPA, datos II Trimestre).

Tabla 16. Resultado Test Chi-Cuadrado de Pearson estado de la emancipación de los ocupados de 16 a 34 años según tipo de contrato. España, 2013.

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)	Exact Sig. (2-sided)	Exact Sig. (1-sided)
Pearson Chi-Square	541,488	1	,000		
Continuity Correction ^b	540,629	1	,000		
Likelihood Ratio	546,391	1	,000		
Fisher's Exact Test				,000	,000
Linear-by-Linear Association	541,444	1	,000		
N of Valid Cases	12206				

Fuente: elaboración propia a partir de microdatos de la *Encuesta de Población Activa* (EPA, datos II Trimestre).

Tabla 17. Resultado medidas de asociación estado de la emancipación de los jóvenes entre 16 y 34 años según tipo de contrato. España, 2013.

		Value	Approx. Sig.
Nominal by Nominal	Phi	,211	,000
	Cramer's V	,211	,000
N of Valid Cases		12206	

Fuente: elaboración propia a partir de microdatos de la *Encuesta de Población Activa* (EPA, datos II Trimestre).

Tabla 18. Resultado Test Chi-Cuadrado de Pearson estado de la emancipación de los jóvenes (ocupados y parados que han trabajado antes) entre 16 y 34 años según condición socioeconómica. España, 2013.

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	72,072	2	,000
Likelihood Ratio	72,119	2	,000
Linear-by-Linear Association	70,843	1	,000
N of Valid Cases	16469		

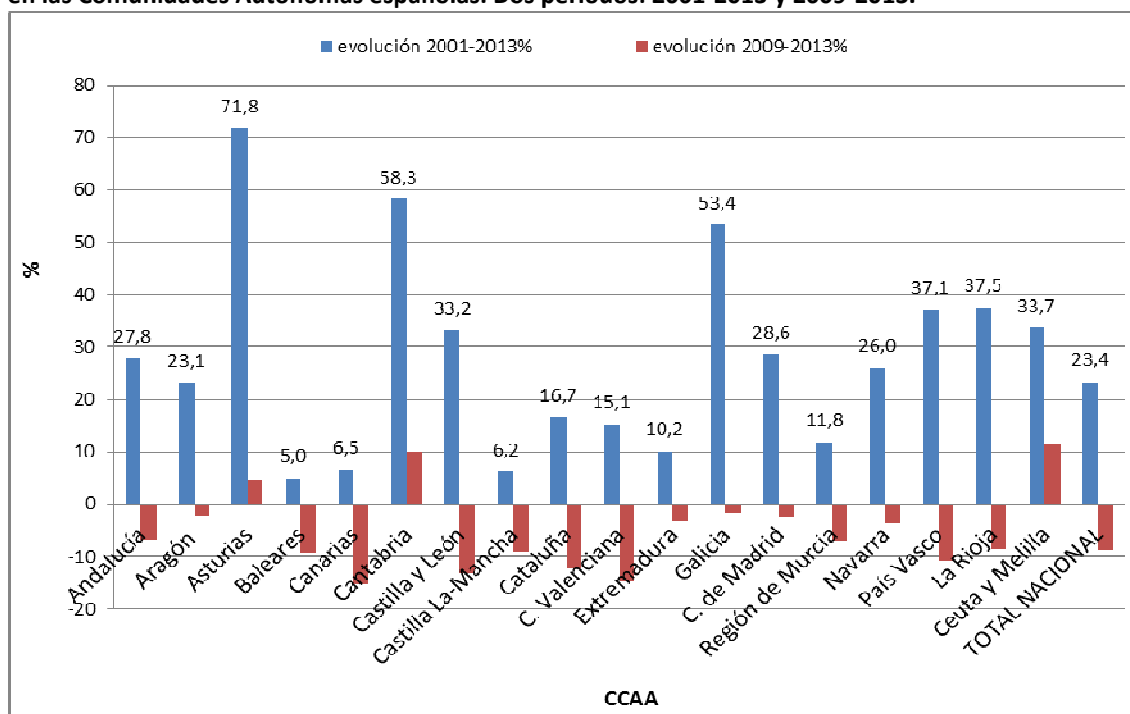
Fuente: elaboración propia a partir de microdatos de la *Encuesta de Población Activa* (EPA, datos II Trimestre).

Tabla 19. Resultado medidas de asociación estado de la emancipación de los jóvenes (ocupados y parados que han trabajado antes) entre 16 y 34 años según condición socioeconómica. España, 2013.

		Value	Approx. Sig.
Nominal by Nominal	Contingency Coefficient	,066	,000
N of Valid Cases		16469	

Fuente: elaboración propia a partir de microdatos de la *Encuesta de Población Activa* (EPA, datos II Trimestre).

Gráfico 1. Evolución de la tasa de emancipación de jóvenes de 16 a 34 años (en términos relativos %) en las Comunidades Autónomas españolas. Dos periodos: 2001-2013 y 2009-2013.



Fuente: elaboración propia a partir de microdatos de la *Encuesta de Población Activa* (EPA, datos II Trimestre).

Tabla 20. Ejemplo de codificación de variable ficticia o *dummy*.

CONDICIÓN SOCIOECONÓMICA (original)	VARIABLES FICTICIAS resultantes	
	D1	D2
<i>Trabajadores manuales/operarios (*)</i>	0	0
Puestos Intermedios	1	0
Directivos, Gerentes y Profesionales	0	1

Fuente: elaboración propia a partir de microdatos de la *Encuesta de Población Activa* (EPA, datos II Trimestre).

(*): Categoría de referencia

Tabla 21. Comprobación de la eficacia predictiva de los modelos: *Tabla de clasificación* de 2001 y 2013. España.

AÑO	Observed		Predicted		
			emancipación		Percentage Correct
			no emancipados	emancipados	
2001	emancipación	no emancipados	13414	595	89,8
		emancipados	1601	5615	71,8
	Overall Percentage				80,8
2013	emancipación	no emancipados	6906	1775	79,6
		emancipados	2268	5520	70,9
	Overall Percentage				75,5

Fuente: elaboración propia a partir de microdatos de la *Encuesta de Población Activa* (EPA, datos II Trimestre).

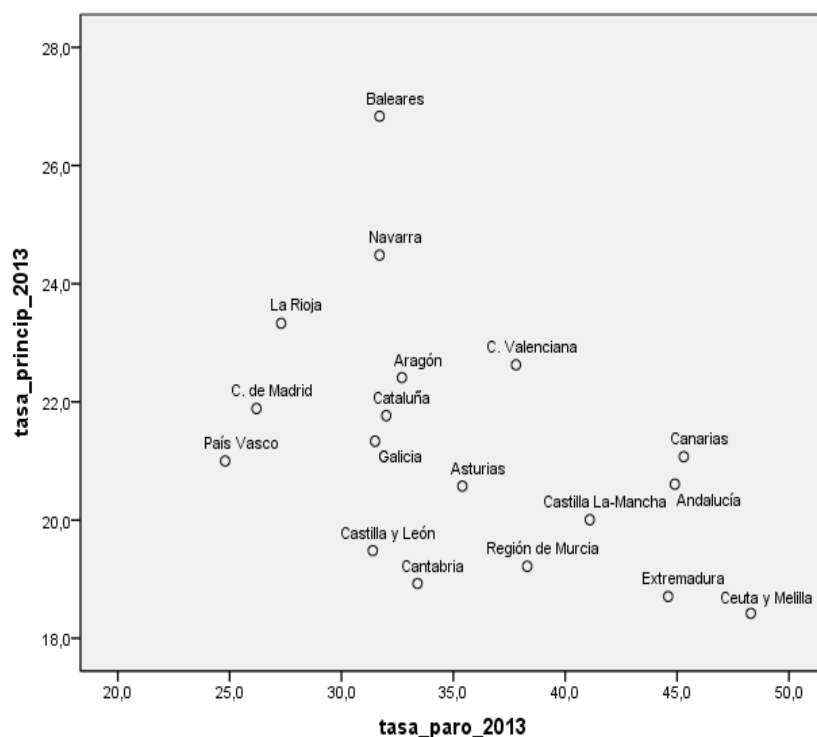
Tabla 22. Evolución de la tasa de emancipación o proporción de jóvenes de 16 a 34 años emancipados por Comunidades Autónomas. España, 2009-2013.

	2009	2013	evolución 2009-2013%
Andalucía	40,4	37,7	-6,7
Aragón	45,2	44,2	-2,2
Asturias	35,4	37,1	4,8
Baleares	53,4	48,5	-9,2
Canarias	42,2	35,8	-15,2
Cantabria	33,1	36,4	10,0
Castilla y León	41,1	35,7	-13,1
Castilla La-Mancha	41,2	37,5	-9,0
Cataluña	47,9	42,0	-12,3
C. Valenciana	49,9	42,6	-14,6
Extremadura	36,9	35,7	-3,3
Galicia	36,8	36,2	-1,6
C. de Madrid	42,8	41,8	-2,3
Región de Murcia	41,7	38,8	-7,0
Navarra	43,8	42,2	-3,7
País Vasco	41	36,6	-10,7
La Rioja	46,9	42,9	-8,5
Ceuta y Melilla	33,8	37,7	11,5
Total Nacional	43,3	39,5	-8,8

Fuente: elaboración propia a partir de microdatos de la *Encuesta de Población Activa* (EPA, datos II Trime

Anexo III. Formación del hogar, tipologías de modos de convivencia de los jóvenes emancipados y características de la vivienda.

Gráfico 1. Tasa de principalidad de los jóvenes de 16 a 34 años y tasa de paro de los jóvenes en las distintas Comunidades Autónomas. España, 2013.



Fuente: elaboración propia a partir de microdatos de la *Encuesta de Población Activa* (EPA, datos II Trimestre).

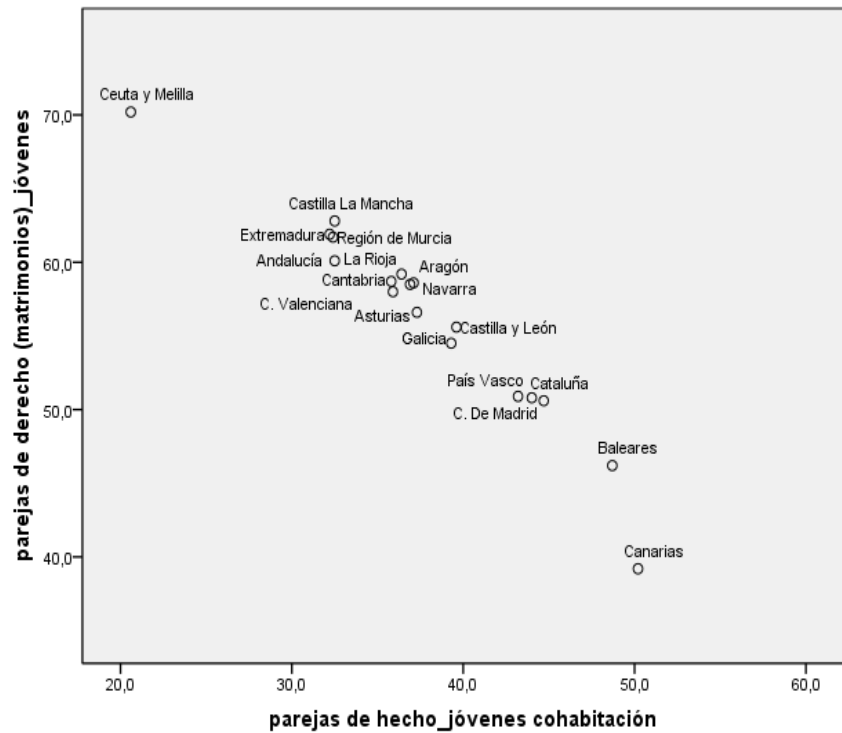
Nota metodológica: El valor de R (- 0,481) y R^2 (0,232) son significativos para $p < 0,05$. Ecuación resultante:
 $Y = 26,545 - 0,149 (\text{tasa_paro_2013})$.

Tabla 1. Tipo de hogar de los hogares jóvenes para los distintos grupos de edad en España, 2011.

	15-19 años	20-24 años	25-29 años	30-34 años
Hogar con una mujer sola menor de 65 años	3,5%	5,0%	6,1%	4,9%
Hogar con un hombre solo menor de 65 años	3,9%	6,4%	7,8%	7,4%
Hogar con padre o madre que convive con algún hijo menor de 25 años	0,1%	1,0%	1,5%	2,5%
Hogar formado por pareja sin hijos	6,0%	20,1%	33,7%	27,4%
Hogar formado por pareja con hijos en donde estos son menores de 25 años	4,6%	11,8%	20,3%	38,8%
Hogar formado por pareja con hijos en donde todos ellos tienen 25 años o más	0,4%	0,1%	0,1%	0,0%
Hogar formado por pareja o padre/madre que convive con algún hijo menor de 25 años y otras personas	27,4%	21,4%	11,9%	9,1%
Otro tipo de hogar	54,2%	34,3%	18,6%	9,9%
TOTAL	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Fuente: elaboración propia a partir de los microdatos del Censo de Población y Viviendas 2011 (INE).

Gráfico 2. Parejas de derecho (matrimonios) y parejas de hecho (cohabitación) de los jóvenes emancipados en las distintas Comunidades Autónomas. España, 2011.



Fuente: elaboración propia a partir del Censo de Población y Viviendas 2011 (INE).

Tabla 2. Régimen de tenencia de la vivienda de los jóvenes emancipados según tipo de núcleo. España, 2011.

	Pareja sin hijos	Pareja con hijos	Padre con hijos	Madre con hijos
en propiedad	61,2	66,1	68,1	60,4
en alquiler	31,4	26,6	23,4	29,9
Cedida gratis	3,2	3,0	2,6	3,2
otra forma	4,2	4,2	5,9	6,4
TOTAL	100	100	100	100

Fuente: elaboración propia a partir de los microdatos del Censo de Población y Viviendas 2011 (INE).

Nota metodológica: Valor del Chi-cuadrado de Pearson significativo para $p < 0,05$

Tabla 3. Régimen de tenencia de la vivienda de los jóvenes emancipados según tipo de pareja (de derecho y de hecho). España, 2011.

	parejas de derecho (matrimonios)	parejas de hecho (cohabitación)	Núcleo que no son pareja
en propiedad	69,5	55,6	61,6
en alquiler	23,6	36,4	29,0
Cedida gratis	2,9	3,5	3,1
otra forma	4,0	4,5	4,3
TOTAL	100	100	100

Fuente: elaboración propia a partir de los microdatos del Censo de Población y Viviendas 2011 (INE).

Nota metodológica: Valor del Chi-cuadrado de Pearson significativo para $p < 0,05$

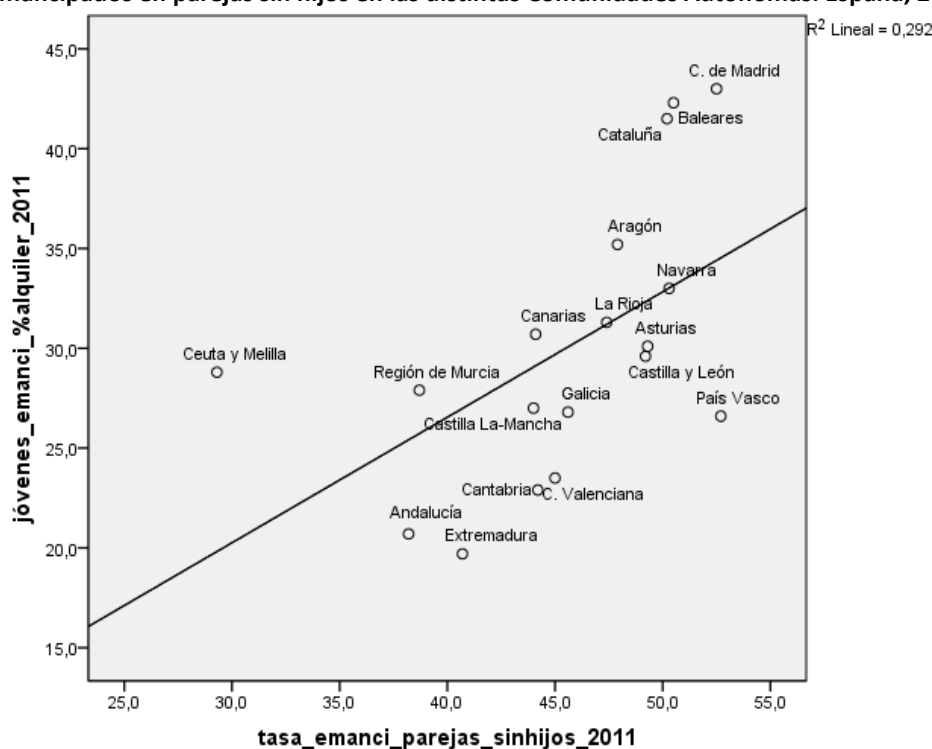
Tabla 4. Régimen de tenencia de la vivienda de los jóvenes emancipados según tipo de hogar. España, 2011.

	Hogar unipersonal	Hogar multipersonal pero que no forma familia	Hogar de una familia sin otras personas adicionales y ningún núcleo	Hogar de una familia sin otras personas adicionales y sólo un núcleo	Hogar de una familia sin otras personas adicionales y un núcleo y otras personas	Hogar de una familia sin otras personas adicionales y dos núcleos o más	Hogar de una familia, con otras personas no emparentadas	Hogar de dos o más familias
en propiedad	57,9	27,3	58,3	66,2	54,3	63,6	33,3	26,5
en alquiler	28,2	66,8	26,2	26,2	38,5	29,2	62,6	67,9
Cedida gratis	6,1	2,6	5,1	3,4	1,9	1,8	1,0	1,8
otra forma	7,8	3,3	10,5	4,2	5,2	5,4	3,1	3,8
TOTAL	100	100	100	100	100	100	100	100

Fuente: elaboración propia a partir de los microdatos del Censo de Población y Viviendas 2011 (INE).

Nota metodológica: Valor del Chi-cuadrado de Pearson significativo para $p < 0,05$

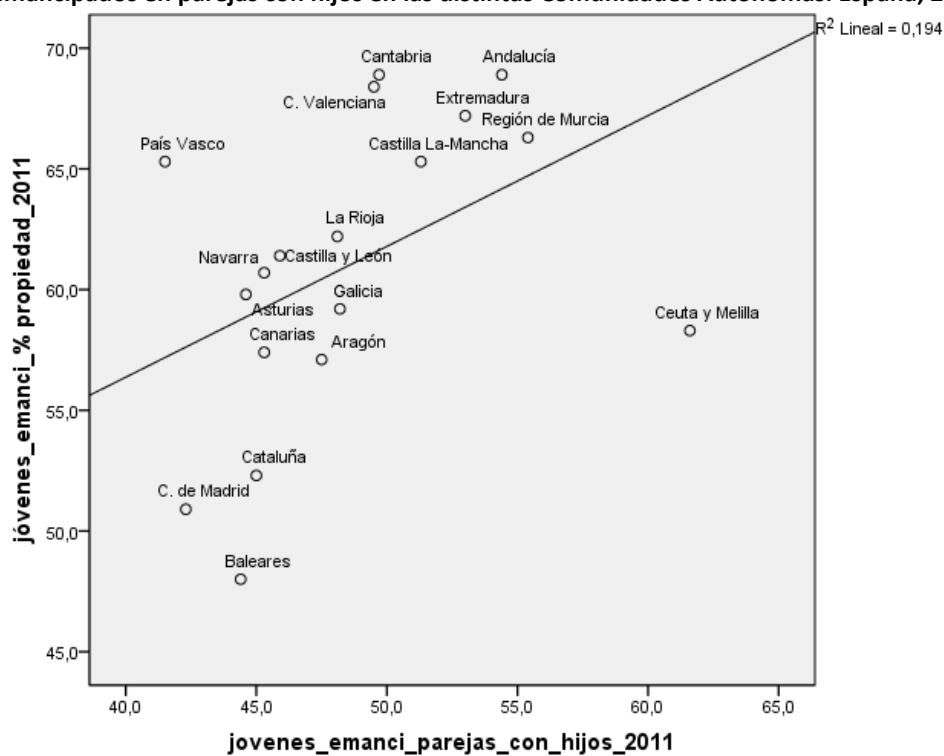
Gráfico 3. Porcentaje de Jóvenes emancipados residiendo en viviendas en alquiler y porcentaje de jóvenes emancipados en parejas sin hijos en las distintas Comunidades Autónomas. España, 2011.



Fuente: elaboración propia a partir de los microdatos del Censo 2011 (INE).

Nota metodológica: El valor de R (0,540) y R^2 (0,292) son significativos para $p < 0,05$. Ecuación resultante: $Y = 1,396 + 0,629 (tasa_emanci_parejas_sinhijos_2011)$.

Gráfico 4. Porcentaje de Jóvenes emancipados residiendo en viviendas en propiedad y porcentaje de jóvenes emancipados en parejas con hijos en las distintas Comunidades Autónomas. España, 2011.



Fuente: elaboración propia a partir de los microdatos del Censo 2011 (INE).

Nota metodológica: El valor de R (0,441) y R^2 (0,194) **no** son significativos para $p < 0,05$. Ecuación resultante: $Y = 34,699 + 0,542 (\text{jóvenes_emanci_parejas_con_hijos_2011})$.

Anexo IV. Los elementos económicos del Sistema de Provisión Residencial: Mercado de la Vivienda

Tabla 1. Evolución entre periodos intercensales de viviendas familiares y de población. España, 1991-2011.

	Nº viviendas familiares	Población
1991	17.220.399	38.872.268
2001	20.946.554	40.847.371
2011	25.218.536	46.815.916
evolución 1991-2011 (%)	46,4	20,4

Fuente: Censos de Población y Viviendas 1991, 2001 y 2011 (INE) y elaboración propia.

Tabla 2. Evolución entre periodos intercensales de viviendas familiares según su uso (%). España, 1950-2011.

	1950	1960	1970	1981	1991	2001	2011
Usos							
Principales	94,6	91,0	79,8	70,8	68,2	67,7	71,7
Secundarias	2,7	4,3	7,5	12,9	17	16,1	14,6
Vacías y otras	2,7	4,7	12,7	16,3	14,8	16,2	13,7
Total	100	100	100	100	100	100	100

Fuente: Años-1950-1970 INE Censo de Población y Viviendas. Tomado de Julio Rodríguez López "La política de vivienda. Evolución reciente y aproximación al caso de España", en Instituto de Estudios Fiscales. Septiembre 1994. Años 1981 a 2011 Censos de Población y Viviendas (INE).

Tabla 3. Evolución entre periodos intercensales de las viviendas principales según régimen de tenencia en las distintas Comunidades Autónomas. España, 1991-2011.

CCAA	1991		2001		2011		evolución propiedad (%) 1991-2011	evolución alquiler (%) 1991-2011
	% viv. en propiedad	% viv. en alquiler	% viv. en propiedad	% viv. en alquiler	% viv. en propiedad	% viv. en alquiler		
Andalucía	77,5	12,3	82,7	9,2	81,7	9,8	5,4	-20,5
Aragón	79,0	12,6	84,7	10,1	79,6	13,4	0,8	7,0
Asturias	75,2	16,3	81,2	12,5	79,9	12,5	6,3	-23,8
Baleares	75,0	17,4	74,3	19,9	70,4	21,6	-6,1	23,8
Canarias	62,5	16,2	69,7	16,8	70,8	16,2	13,2	-0,1
Cantabria	76,9	12,8	84,9	8,3	81,5	9,6	5,9	-24,7
Castilla y León	81,5	11,3	84,9	8,7	81,7	9,9	0,3	-11,8
Castilla-La Mancha	85,9	7,8	86,5	6,8	81,9	10,3	-4,7	31,6
Cataluña	73,9	20,8	79,1	16,6	74,3	19,8	0,6	-4,7
C. Valenciana	80,9	11,0	86,6	8,3	82,7	10,5	2,3	-5,2
Extremadura	82,1	10,0	81,9	8,8	81,7	8,4	-0,5	-16,0
Galicia	79,0	13,5	77,5	10,5	77,9	11,4	-1,5	-15,6
C. de Madrid	76,1	16,0	82,0	13,6	76,8	17,4	0,9	8,2
R. de Murcia	79,2	10,9	85,0	9,2	80,8	12,0	2,0	10,3
Navarra	83,2	9,7	87,6	7,7	82,6	10,9	-0,7	12,9
País Vasco	83,5	10,6	89,0	7,3	84,2	9,8	0,9	-7,5
La Rioja	81,4	10,6	86,5	8,4	82,0	11,6	0,7	9,9
Ceuta y Mlilla	48,0	41,4	62,1	24,1	67,0	21,7	39,5	-47,6
Total Nacional	77,9	13,9	82,7	9,2	78,9	13,5	1,3	-3,2

Fuente: Censos de Población y Viviendas 1991, 2001 y 2011 (INE).

Tabla 4. Estadísticos descriptivos del porcentaje de viviendas principales en propiedad y en alquiler en 2001 y 2011 en las Comunidades Autónomas españolas.

evolución viviendas en propiedad y en alquiler	N	Media	Desviación típica	Mínimo	Máximo	Rango
% viv_princ_propiedad_01	18	81,4	6,9	62,1	89,0	26,9
% viv_princ_propiedad_11	18	78,8	4,9	67,0	84,2	17,2
% viv_princ_alquiler_01	18	11,5	4,9	6,8	24,1	17,3
% viv_princ_alquiler_11	18	13,2	4,3	8,4	21,7	13,3

Fuente: Censos de Población y Viviendas 2001 y 2011 (INE).

Tabla 5. Resumen del Modelo porcentaje de jóvenes emancipados residiendo en viviendas en alquiler y porcentaje de viviendas principales en alquiler en las distintas Comunidades Autónomas. España, 2011.

Model		R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1		,739	,546	,518	4,8013

Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de Población y viviendas 2011 (INE).

Tabla 6. Tabla ANOVA porcentaje de jóvenes emancipados residiendo en viviendas en alquiler y porcentaje de viviendas principales en alquiler en las distintas Comunidades Autónomas. España, 2011.

Model		Sum of Squares	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	443,967	443,967	19,259	,000
	Residual	368,833	23,052		
	Total	812,800			

Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de Población y viviendas 2011 (INE).

Tabla 7. Tabla de Coeficientes porcentaje de jóvenes emancipados residiendo en viviendas en alquiler y porcentaje de viviendas principales en alquiler en las distintas Comunidades Autónomas. España, 2011.

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	14,287	3,762		3,797	,002
	% viv_princ_alquiler_11	1,197	,273	,739	4,389	,000

Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de Población y viviendas 2011 (INE).

Tabla 8. Resumen del Modelo porcentaje de jóvenes emancipados residiendo en viviendas en propiedad y porcentaje de viviendas principales en alquiler en las distintas Comunidades Autónomas. España, 2011.

Model		R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
	1	,694	,482	,450	4,6617

Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de Población y viviendas 2011 (INE).

Tabla 9. Tabla ANOVA porcentaje de jóvenes emancipados residiendo en viviendas en propiedad y porcentaje de viviendas principales en alquiler en las distintas Comunidades Autónomas. España, 2011.

Model		Sum of Squares	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	323,910	323,910	14,905	,001
	Residual	347,701	21,731		
	Total	671,611			

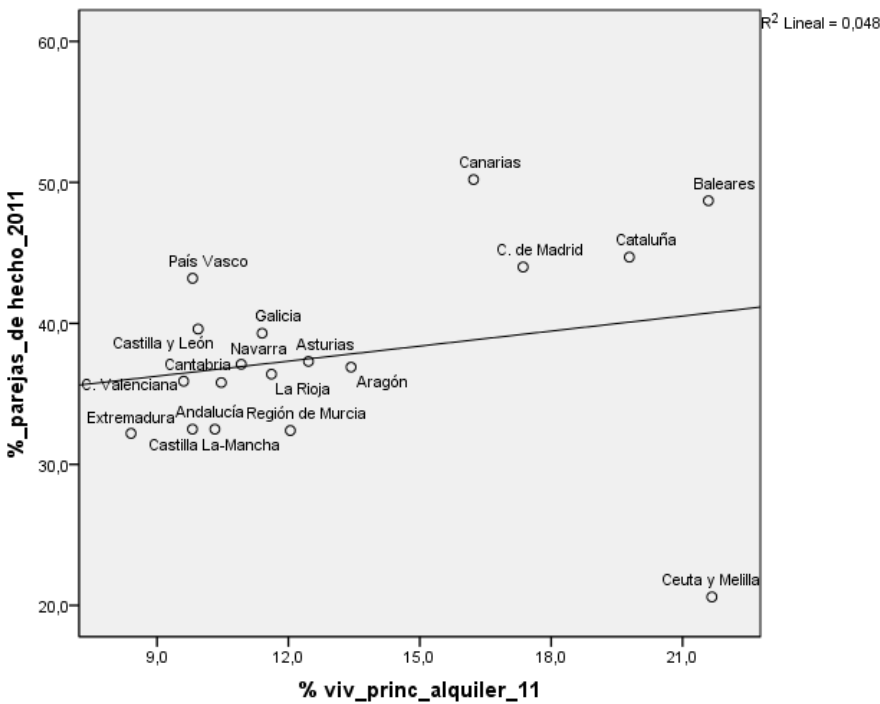
Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de Población y viviendas 2011 (INE).

Tabla 10. Tabla de Coeficientes porcentaje de jóvenes emancipados residiendo en viviendas en propiedad y porcentaje de viviendas principales en alquiler en las distintas Comunidades Autónomas. España, 2011.

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	-8,513	18,033		-,472	,643
	% viv_princ_propiedad_11	,882	,229	,694	3,861	,001

Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de Población y viviendas 2011 (INE).

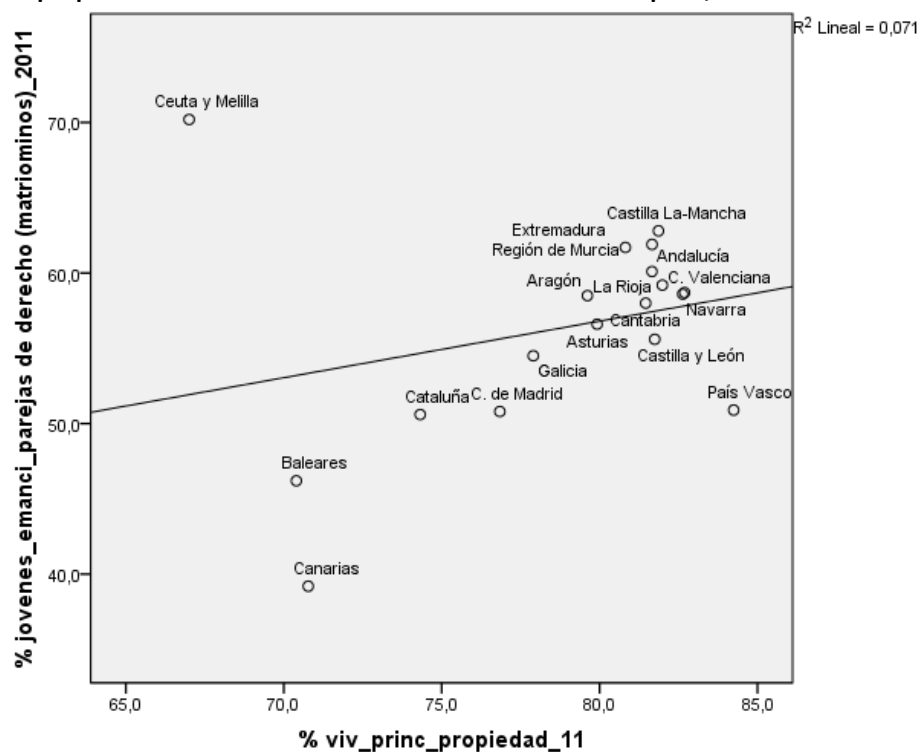
Gráfico 1. Porcentaje de parejas de hecho (cohabitación) de jóvenes y porcentaje de viviendas principales en alquiler en las distintas Comunidades Autónomas. España, 2011.



Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de Población y viviendas 2011 (INE).

Nota metodológica: El valor de R (0,220) y R^2 (0,048) no son significativos para $p < 0,05$. Ecuación resultante: $Y = 33,061 + 0,355 (\% \text{ viv_princ_alquiler_2011})$.

Gráfico 2. Porcentaje de parejas de derecho (matrimonios) de jóvenes y porcentaje de viviendas principales en propiedad en las distintas Comunidades Autónomas. España, 2011.



Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de Población y viviendas 2011 (INE).

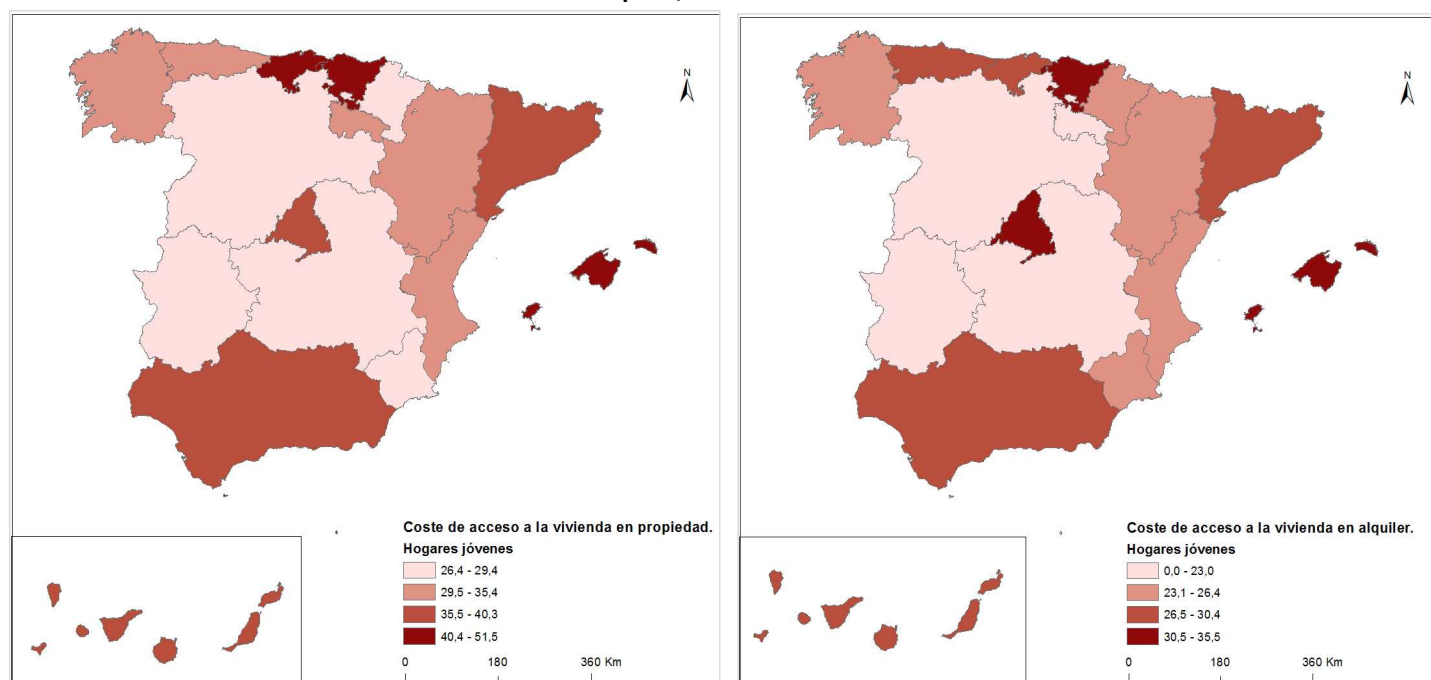
.Nota metodológica: El valor de R (0,266) y R^2 (0,071) no son significativos para $p < 0,05$. Ecuación resultante:
 $Y = 26,736 + 0,376 (\% \text{ viv_princ_alquiler_2011})$.

Tabla 11. Esfuerzo de acceso a la vivienda libre en propiedad y en alquiler (% de ingresos) para un hogar joven en las distintas Comunidades Autónomas. España, 2013.

CCAA	coste acceso propiedad hogar joven	coste acceso alquiler hogar joven
Andalucía	37,9	30,4
Aragón	33,7	26,4
Asturias	35,4	26,9
Baleares	48,5	34,1
Canarias	40,3	30,2
Cantabria	41,3	27,5
Castilla y León	29,4	23,0
Castilla La-Mancha	26,4	20,2
Cataluña	38,1	30,4
C. Valenciana	33,0	25,9
Extremadura	26,9	22,3
Galicia	31,8	25,8
C. de Madrid	38,8	32,5
Región de Murcia	29,3	24,6
Navarra	28,4	23,5
País Vasco	47,3	35,5
La Rioja	29,3	21,8
Ceuta y Melilla	41,4	-

Fuente: OBJOVI

Mapas 1 y 2. Esfuerzo de acceso a la vivienda libre en propiedad y en alquiler para un hogar joven en las distintas Comunidades Autónomas. España, 2013



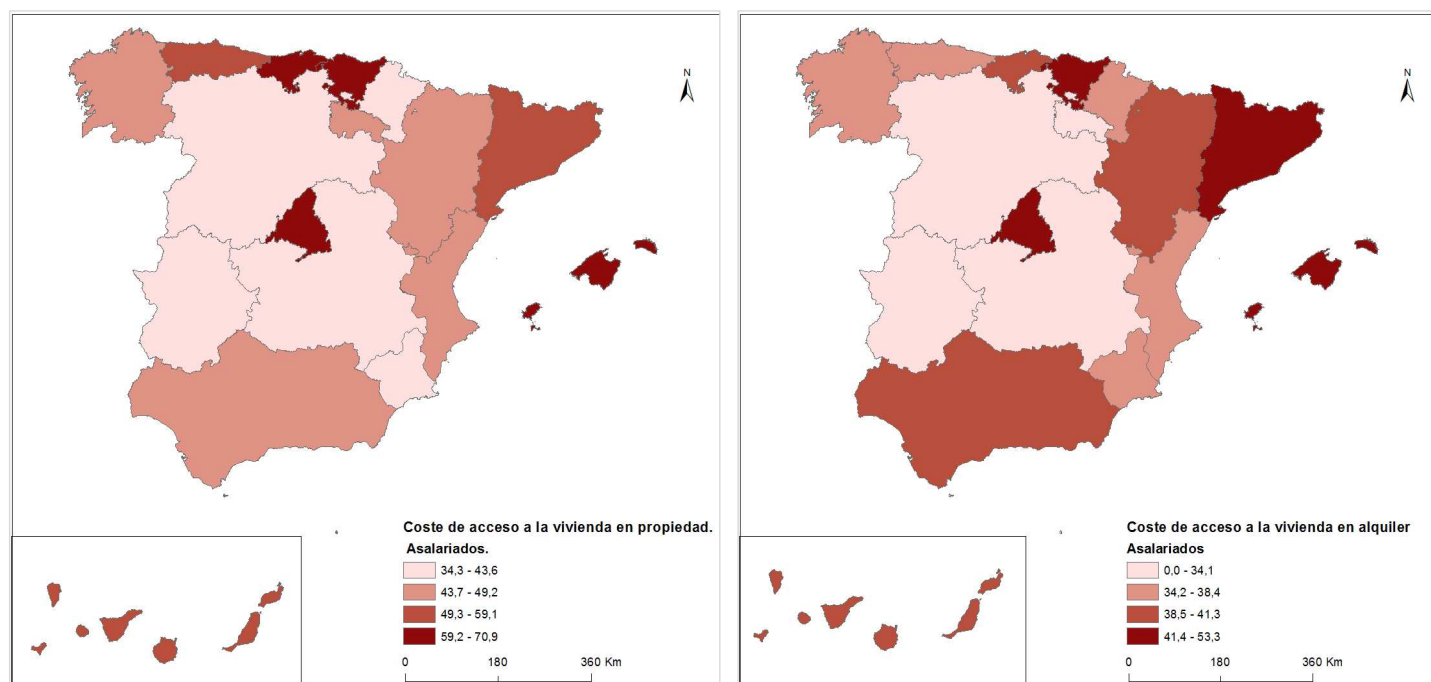
Fuente: OBJOVI

Tabla 12. Esfuerzo de acceso a la vivienda libre en propiedad y en alquiler (% de ingresos) para un joven asalariado en las distintas Comunidades Autónomas. España, 2013.

CCAA	coste acceso propiedad joven asalariado	coste acceso alquiler joven asalariado
Andalucía	48,2	38,6
Aragón	49,2	38,5
Asturias	49,3	37,5
Baleares	64,9	45,6
Canarias	55,0	41,3
Cantabria	61,3	40,8
Castilla y León	43,1	33,7
Castilla La-Mancha	39,1	30,0
Cataluña	59,1	47,2
C. Valenciana	45,4	35,6
Extremadura	34,3	28,5
Galicia	47,4	38,4
C. de Madrid	60,7	50,8
Región de Murcia	41,9	35,2
Navarra	43,6	36,0
País Vasco	70,9	53,3
La Rioja	46,1	34,1
Ceuta y Melilla	51,5	-

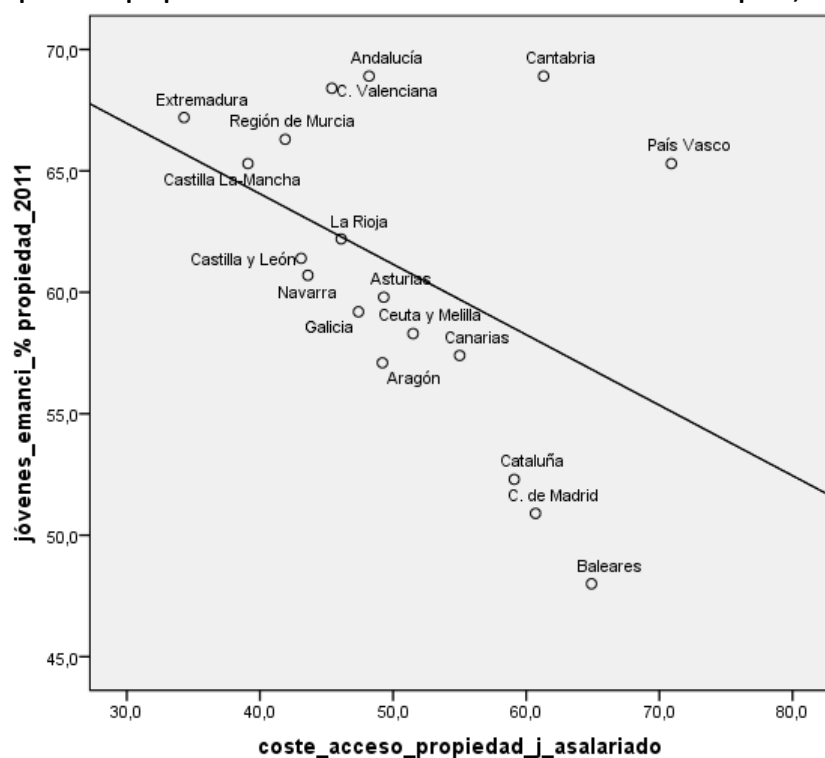
Fuente: OBJOVI

Mapas 3 y 4. Esfuerzo de acceso a la vivienda libre en propiedad y en alquiler para un joven asalariado en las distintas Comunidades Autónomas. España, 2013.



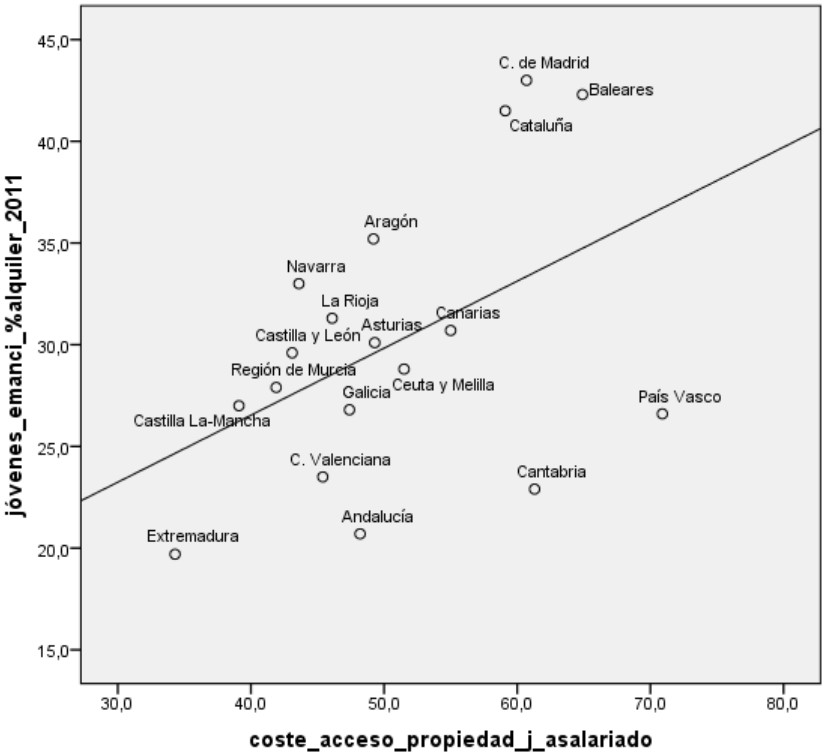
Fuente: OBJOVI

Gráfico 3. Esfuerzo de acceso a la vivienda libre en propiedad para un joven asalariado y porcentaje de jóvenes emancipados en propiedad en las distintas Comunidades Autónomas. España, 2011.



Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de Población y viviendas 2011 (INE) y del OBJOVI

Gráfico 4. Esfuerzo de acceso a la vivienda libre en propiedad para un joven asalariado y porcentaje de jóvenes emancipados residiendo en alquiler en las distintas Comunidades Autónomas. España, 2011.



Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de Población y viviendas 2011 (INE) y del OBJOVI

Tabla 13. Comprobación del ajuste de los modelos de Regresión Logística de 2001 y 2013 jóvenes incluyendo la tasas de viviendas principales en alquiler y el esfuerzo de acceso al alquiler para un joven con ingresos ordinarios de las Comunidades Autónomas.

AÑO	Step	-2 Log likelihood	Cox & Snell R Square	Nagelkerke R Square
2001	1	16307,625	,598	,702
2013	1	16103,673	,432	,543

Fuente: elaboración propia a partir de microdatos de la *Encuesta de Población Activa* (EPA, datos II Trimestre), del Censo de Población y Viviendas 2001 y 2011 y OBJOVI.

Tabla 14. Comprobación de la eficacia predictiva de los modelos: *Tabla de clasificación* de 2001 y 2013 incluyendo la tasas de viviendas principales en alquiler y el esfuerzo de acceso al alquiler para un joven con ingresos ordinarios de las Comunidades Autónomas.

AÑO	Observed		Predicted		
			emancipación		Percentage Correct
			no emancipados	emancipados	
2001	emancipación	no emancipados	17193	780	95,7
		emancipados	1961	7423	79,1
	Overall Percentage				90,0
	2013	emancipación	no emancipados	7119	1555
emancipados			2253	5504	71,0
Overall Percentage				76,9	

Fuente: elaboración propia a partir de microdatos de la *Encuesta de Población Activa* (EPA, datos II Trimestre), y del Censo de Población y Viviendas 2001 y 2011 y OBJOVI.

Tabla 15. Viviendas principales según régimen de tenencia. Varias ciudades, España, 2011.

	Propiedad	Alquiler	Cedida Gratis	Otra forma	Total
Barcelona	64,0	30,1	1,9	4,0	100
Bilbao	81,8	12,6	1,8	3,9	100
Madrid	73,2	20,0	2,4	4,4	100
Sevilla	81,1	11,8	2,3	4,8	100
Valencia	78,9	14,5	2,2	4,3	100
Zaragoza	79,0	15,5	2,1	3,4	100

Fuente: Censo de Población y Viviendas 2011.

Anexo V. Los elementos políticos del Sistema de Provisión Residencial: Política de Vivienda.

Tabla 1. Tipologías estatales y autonómicas de vivienda protegida. España, 2009-2012

CC.AA.	En venta (promoción pública o privada)			En alquiler (con o sin derecho a compra)			Otros	Iniciativas autonómicas propias		
	Régimen especial	Régimen general	Régimen concertado y de renta media	Régimen especial	Régimen general	Régimen concertado y de renta media	Promociones y Alojamientos protegidos para colectivos específicos o especialmente vulnerables	Viviendas protegidas autonómicas (promoción privada), como viviendas tasadas; o garantizadas ¿compatibles con ayudas estatales?	Promoción pública directa (venta y alquiler) ¿compatibles con ayudas estatales?	Autoconstrucción de viviendas; ¿compatibles con ayudas estatales?
ESTATAL	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si			
Andalucía	Si	Si	No	No	No	No	Si	Si (no optan a financiación estatal)	Si (pueden optar a financiación estatal)	No
Aragón	Si	Si	No	No	No	No	Si	Si (pueden optar a financiación estatal)	Si (pueden optar a financiación estatal)	No
Asturias	Si	Si	Si	No	No	Si	No	Si (pueden optar a financiación estatal)	Si (pueden optar a financiación estatal)	No
Baleares	Si	Si	Si	Si	Si	No	Si	No	No	No
Canarias	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	No	Si (no optan a financiación estatal)	Si (no optan a financiación estatal)
Cantabria	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si (no optan a financiación estatal)	No	No
Castilla y León	Si	Si	Si	No	No	Si	Si	Si (pueden optar a financiación estatal)	Si (pueden optar a financiación estatal)	No
Castilla La Mancha	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si (no optan a financiación estatal)	Si (pueden optar a financiación estatal)	No
Cataluña	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	No	Si	No
Extremadura	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si (no optan a financiación estatal)	Si (no optan a financiación estatal)	Si
Galicia	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	No	No	No
La Rioja	Si	Si	Si	Si	Si	Si	No	Si (no optan a financiación estatal)	No	No
C. de Madrid	No	No	No	No	No	No	Si	Si (pueden optar a financiación estatal)	Si (pueden optar a financiación estatal)	No
C. Valenciana	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	No	No	No
Región de Murcia	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si (no optan a financiación estatal)	No	No
Navarra	No	No	No	No	No	No	Si	Si (no optan a financiación estatal)	No	No
País Vasco	No	No	No	No	No	No	Si	Si (no optan a financiación estatal)	Si (no optan a financiación estatal)	No
Ceuta y Melilla	Sin Info.	Sin Info.	Sin Info.	Sin Info.	Sin Info.	Sin Info.	Sin Info.	Sin Info.	Sin Info.	Sin Info.

Fuente: Elaboración propia a partir de Plan Estatal 2009-2012 y Planes Autonómicos, M^º de Fomento y Sociedad de Tasación, S.A.

Tabla 2. Duración de la protección de las tipologías estatales y autonómicas de vivienda protegida. España, 2009-2012.

CC.AA.	Viviendas protegidas en venta Régimen General y Especial (estatales)	Viviendas protegidas en venta Régimen Concertado (estatales)	Viviendas protegidas en alquiler (estatales)	Alojamientos para colectivos específicos (estatales)	Viviendas protegidas autonómicas (<i>promoción privada</i>), como 'viviendas tasadas; o garantizadas	Promoción pública directa (<i>venta y alquiler</i>)
ESTATAL	no inferior a 30 años desde calificación definitiva	no inferior a 30 años desde calificación definitiva	no inferior a 30 años desde calificación definitiva	no inferior a 30 años desde calificación definitiva		
Andalucía	no inferior a 30 años desde calificación definitiva	<i>no cuenta con esta tipología de protección</i>	no inferior a 30 años desde calificación definitiva	no inferior a 30 años desde calificación definitiva	periodo de amortiz. del préstamo, mínimo 15 años	no inferior a 30 años desde calificación definitiva
Aragón	no inferior a 30 años desde calificación definitiva *	<i>no cuenta con esta tipología de protección</i>	<i>no cuenta con esta tipología de protección</i>	no inferior a 30 años desde calificación definitiva *	10 años desde su declaración	no inferior a 30 años desde calificación definitiva *
Asturias	no inferior a 30 años desde calificación definitiva	Hasta declaración de ruina	no inferior a 30 años desde calificación definitiva	<i>no cuenta con esta tipología de protección</i>	Hasta declaración de ruina	Hasta declaración de ruina
Baleares	no inferior a 30 años desde calificación definitiva	no inferior a 20 años desde calificación definitiva	no inferior a 30 años desde calificación definitiva	no inferior a 30 años desde calificación definitiva	<i>no cuenta con esta tipología de protección</i>	<i>no cuenta con esta tipología de protección</i>
Canarias	no inferior a 30 años desde calificación definitiva	no inferior a 30 años desde calificación definitiva	no inferior a 30 años desde calificación definitiva	no inferior a 30 años desde calificación definitiva	<i>no cuenta con esta tipología de protección</i>	periodo de amortiz. del préstamo, mínimo 10 años
Cantabria	no inferior a 30 años desde calificación definitiva *	no inferior a 30 años desde calificación definitiva *	no inferior a 30 años desde calificación definitiva *	no inferior a 30 años desde calificación definitiva	no inferior 15 años desde calificación definitiva	<i>no cuenta con esta tipología de protección</i>
Castilla y León	no inferior a 30 años desde calificación definitiva	no inferior a 30 años desde calificación definitiva	no inferior a 30 años desde calificación definitiva	<i>no cuenta con esta tipología de protección</i>	no inferior 15 años desde calificación definitiva	no inferior a 30 años desde calificación definitiva *
Castilla La Mancha	no inferior a 30 años desde calificación definitiva *	no inferior a 30 años desde calificación definitiva *	no inferior a 30 años desde calificación definitiva *	no inferior a 30 años desde calificación definitiva *	no inferior 10 años desde calificación definitiva	Calificación Permanente
Cataluña	no inferior a 30 años desde calificación definitiva *	no inferior a 30 años desde calificación definitiva *	no inferior a 30 años desde calificación definitiva *	Calificación Permanente	no inferior a 30 años desde calificación definitiva *	<i>no cuenta con esta tipología de protección</i>
Extremadura	no inferior a 30 años desde calificación definitiva *	no inferior a 30 años desde calificación definitiva *	no inferior a 30 años desde calificación definitiva *	no inferior a 30 años desde calificación definitiva *	no inferior a 30 años desde calificación definitiva *	no inferior a 30 años desde calificación definitiva *
Galicia	no inferior a 30 años desde calificación definitiva *	no inferior a 30 años desde calificación definitiva *	no inferior a 30 años desde calificación definitiva *	no inferior a 30 años desde calificación definitiva *	<i>no cuenta con esta tipología de protección</i>	<i>no cuenta con esta tipología de protección</i>
La Rioja	no inferior a 30 años desde calificación definitiva	no inferior a 30 años desde calificación definitiva	no inferior a 30 años desde calificación definitiva	<i>no cuenta con esta tipología de protección</i>	no inferior a 30 años desde calificación definitiva	<i>no cuenta con esta tipología de protección</i>
C. de Madrid	<i>no cuenta con esta tipología de protección</i>	<i>no cuenta con esta tipología de protección</i>	<i>no cuenta con esta tipología de protección</i>	no inferior 10 años desde calificación definitiva	no inferior 15 años desde calificación definitiva	no inferior 15 años desde calificación definitiva
C. Valenciana	no inferior a 30 años desde calificación definitiva	no inferior a 30 años desde calificación definitiva	no inferior a 30 años desde calificación definitiva	no inferior a 30 años desde calificación definitiva	<i>no cuenta con esta tipología de protección</i>	<i>no cuenta con esta tipología de protección</i>
Región de Murcia	no inferior a 30 años desde calificación definitiva	no inferior a 30 años desde calificación definitiva	no inferior a 30 años desde calificación definitiva	no inferior a 30 años desde calificación definitiva	no inferior 15 años desde calificación definitiva	<i>no cuenta con esta tipología de protección</i>
Navarra	<i>no cuenta con esta tipología de protección</i>	<i>no cuenta con esta tipología de protección</i>	<i>no cuenta con esta tipología de protección</i>	no inferior 10 años desde contrato compraventa	no inferior a 30 años desde calificación definitiva *	<i>no cuenta con esta tipología de protección</i>
País Vasco	<i>no cuenta con esta tipología de protección</i>	<i>no cuenta con esta tipología de protección</i>	<i>no cuenta con esta tipología de protección</i>	Calificación Permanente (de por vida)	Calificación Permanente (de por vida)	Calificación Permanente (de por vida)
Ceuta y Melilla	Sin Info.	Sin Info.	Sin Info.	Sin Info.	Sin Info.	Sin Info.

Fuente: Elaboración propia a partir de Plan Estatal 2009-2012 y Planes Autonómicos, M^º de Fomento y Sociedad de Tasación, S.A.

Tabla 3. Posibilidad de descalificación de protección de las tipologías estatales y autonómicas de vivienda protegida. España, 2009-2012.

CC.AA.	Viviendas protegidas en venta Régimen General y Especial (estatales)	Viviendas protegidas en venta Régimen Concertado (estatales)	Viviendas protegidas en alquiler (estatales)	Alojamientos para colectivos específicos (estatales)	Viviendas protegidas autonómicas (promoción privada), como 'viviendas tasadas; o garantizadas'	Promoción pública directa (venta y alquiler)
ESTATAL	NO descalificación (salvo desca. forzosa)	NO descalificación (salvo desca. forzosa)	NO descalificación (salvo desca. forzosa)	NO descalificación (salvo desca. forzosa)		
Andalucía	NO descalificación	no cuenta con esta tipología de protección	NO descalificación	NO descalificación	NO descalificación	NO descalificación
Aragón	SI descalificación voluntaria a los 15-20 años	no cuenta con esta tipología de protección	no cuenta con esta tipología de protección	NO descalificación	SI descalificación voluntaria a los 10 años	SI tras amortización de préstamo subsidiado
Asturias	NO descalificación voluntaria (salvo desca. forzosa)	NO descalificación voluntaria (salvo desca. forzosa)	NO descalificación voluntaria (salvo desca. forzosa)	no cuenta con esta tipología de protección	NO descalificación voluntaria (salvo desca. forzosa)	NO descalificación voluntaria (salvo desca. forzosa)
Baleares	NO descalificación voluntaria (salvo desca. forzosa)	NO descalificación voluntaria (salvo desca. forzosa)	NO descalificación voluntaria (salvo desca. forzosa)	NO descalificación voluntaria (salvo desca. forzosa)	no cuenta con esta tipología de protección	no cuenta con esta tipología de protección
Canarias	NO descalificación voluntaria (salvo desca. forzosa)	NO descalificación voluntaria (salvo desca. forzosa)	NO descalificación voluntaria (salvo desca. forzosa)	NO descalificación voluntaria (salvo desca. forzosa)	no cuenta con esta tipología de protección	NO descalificación voluntaria (salvo desca. forzosa)
Cantabria	NO descalificación	NO descalificación	NO descalificación	NO descalificación	NO descalificación	no cuenta con esta tipología de protección
Castilla y León	SI descalificación voluntaria a los 30 años	SI descalificación voluntaria a los 30 años	SI descalificación voluntaria a los 30 años	no cuenta con esta tipología de protección	SI descalificación voluntaria a los 15 años	SI descalificación voluntaria a los 30 años
Castilla La Mancha	SI descalificación voluntaria a los 30 años	SI descalificación voluntaria a los 30 años	SI descalificación voluntaria a los 30 años	SI descalificación voluntaria a los 30 años	SI descalificación voluntaria a los 30 años	NO descalificación
Cataluña	NO descalificación	NO descalificación	NO descalificación	NO descalificación	NO descalificación	no cuenta con esta tipología de protección
Extremadura	SI descalificación voluntaria a los 10 años (sin devolución de ayudas)	SI descalificación voluntaria a los 10 años (sin devolución de ayudas)	NO descalificación	NO descalificación	SI descalificación voluntaria a los 10 años (sin devolución de ayudas)	SI descalificación voluntaria a los 10 años (sin devolución de ayudas)
Galicia	SI descalificación voluntaria (tras devolución de ayudas)	SI descalificación voluntaria (tras devolución de ayudas)	SI descalificación voluntaria (tras devolución de ayudas)	SI descalificación voluntaria (tras devolución de ayudas)	no cuenta con esta tipología de protección	no cuenta con esta tipología de protección
La Rioja	SI descalificación voluntaria a los 25 años (tras devolución de ayudas)	SI descalificación voluntaria a los 25 años (tras devolución de ayudas)	SI descalificación voluntaria a los 25 años (tras devolución de ayudas)	no cuenta con esta tipología de protección	SI descalificación voluntaria a los 25 años (tras devolución de ayudas)	no cuenta con esta tipología de protección
C. de Madrid	no cuenta con esta tipología de protección	no cuenta con esta tipología de protección	no cuenta con esta tipología de protección	NO descalificación voluntaria (salvo desca. Forzosa)	SI descalificación voluntaria a los 15 años (tras devolución de ayudas)	NO descalificación voluntaria (salvo desca. Forzosa)
C. Valenciana	NO descalificación voluntaria (salvo desca. Forzosa)	NO descalificación voluntaria (salvo desca. Forzosa)	NO descalificación voluntaria (salvo desca. Forzosa)	NO descalificación voluntaria (salvo desca. Forzosa)	no cuenta con esta tipología de protección	no cuenta con esta tipología de protección
Región de Murcia	NO descalificación voluntaria (salvo desca. Forzosa)	NO descalificación voluntaria (salvo desca. Forzosa)	NO descalificación voluntaria (salvo desca. Forzosa)	NO descalificación voluntaria (salvo desca. Forzosa)	SI descalificación voluntaria a los 10 años	no cuenta con esta tipología de protección
Navarra	no cuenta con esta tipología de protección	no cuenta con esta tipología de protección	no cuenta con esta tipología de protección	NO descalificación	NO descalificación	no cuenta con esta tipología de protección
País Vasco	no cuenta con esta tipología de protección	no cuenta con esta tipología de protección	no cuenta con esta tipología de protección	NO descalificación	NO descalificación	NO descalificación
Ceuta y Melilla	Sin Info.	Sin Info.	Sin Info.	Sin Info.	Sin Info.	Sin Info.

Fuente: Elaboración propia a partir de Plan Estatal 2009-2012 y Planes Autonómicos, Mº de Fomento y Sociedad de Tasación, S.A.

Tabla 4. Renta Básica de Emancipación (RBE) pagos efectuados por provincias en Andalucía hasta 30 de junio de 2011.

	Hombres	Mujeres	Total	% Total
Almería	1715	2012	3727	9,9
Cádiz	2532	2621	5153	13,7
Córdoba	1597	1659	3256	8,6
Granada	2400	2740	5140	13,6
Huelva	910	1171	2081	5,5
Jaén	1401	1383	2784	7,4
Málaga	2788	3406	6194	16,4
Sevilla	4447	4911	9358	24,8
Total Comunidad	17790	19903	37693	100

Fuente: Consejería de Fomento y Vivienda de La Junta de Andalucía y OBJOVI

Tabla 5. Medidas dirigidas a la población joven en materia de vivienda y tipología de las ayudas en Andalucía. Dos periodos: 2005-2008 y 2009-2012.

Tipo de Ayuda	2005-2008	2009-2012
<i>promoción de viviendas para jóvenes</i>	Ayudas, equivalente al 5% del precio de referencia, para promotores de viviendas y alojamientos protegidos en alquiler para personas jóvenes.	Reserva del 70% para personas jóvenes en las promociones de viviendas protegidas en régimen especial
	Vivienda Joven en Alquiler con opción de compra.	Posibilidad de establecer cupos de viviendas destinados a personas jóvenes en las diferentes promociones de vivienda protegida.
	Programa de alojamientos temporales para personas jóvenes estudiantes.	Reservas mínimas para Viviendas Protegidas en Alquiler para Jóvenes con Opción de Compra en los terrenos con destino a vivienda protegida.
		Vivienda protegida en Alquiler con Opción a Compra para Jóvenes.
		Programa de alojamientos protegidos para personas universitarias.
<i>Ayudas directas a la compra</i>	Ayudas complementarias a las del Estado para la compra de viviendas de Régimen Especial y viviendas de iniciativa municipal y autonómica (MYA): subvención de 600,00 € para los gastos de escritura y registro.	Subvención de 1.200,00 € para hacer frente a los gastos inherentes a la adquisición de la vivienda protegida, nueva y usada.
	Subvención de 1.000,00 € para sufragar los gastos de escritura, registro y otros impuestos que gravan la adquisición de viviendas protegidas.	Subvención, compatible con la del Estado, de hasta 9.000,00 € para la adquisición de Viviendas Protegidas Joven en Venta.
		Subvención del 3% del precio de adquisición de la vivienda y anejos vinculados que figuren en la escritura, con destino a contribuir al abono del Impuesto sobre el Valor Añadido que grava la transmisión, para las personas jóvenes adquirentes de Viviendas Protegidas Joven en Venta.
<i>Ayudas directas al alquiler</i>		<i>Renta Básica de Emancipación</i> : para personas de entre 22 y 30 años con una fuente regular de ingresos brutos inferiores a 22.000 euros anuales: ayuda de 210 euros mensuales para el pago del alquiler durante un plazo máximo de 4 años; préstamo sin intereses de 600 euros para la fianza del alquiler; y ayuda adicional de 120 euros si se constituye un aval privado como garantía.

Fuente: Elaboración propia a partir de Planes Autonómicos, Consejería de Fomento y Vivienda, Junta de Andalucía; Mº de Fomento y OBJOVI

Tabla 6. Renta Básica de Emancipación (RBE) pagos efectuados por provincias en Aragón hasta 30 de junio de 2011.

	Hombres	mujeres	Total	% del Total
Huesca	850	1064	1914	16,4
Teruel	515	593	1108	9,5
Zaragoza	3794	4922	8716	74,7
Total Aragón	5089	6579	11668	100

Fuente: OBJOVI

Tabla 7. Medidas dirigidas a la población joven en materia de vivienda y tipología de las ayudas en Cataluña. Dos periodos: 2005-2008 y 2009-2012.

Tipo de Ayuda	2005-2008	2009-2012
<i>promoción de viviendas para jóvenes</i>	Programa de apartamentos en alquiler para personas jóvenes, en convenio con los Ayuntamientos	Programa de apartamentos en alquiler para personas jóvenes, en convenio con los Ayuntamientos
	Programa 'Vive y convive'	Programa 'Vive y convive'
		Programa "Emancípate" de la Obra Social de CatalunyaCaixa en convenio con la Generalitat (alquiler de habitaciones)
<i>Ayudas directas a la compra</i>	Aval público para préstamos por un importe máximo de 24.000 € destinables a los gastos de compra (fianzas comisiones, gastos notariales)	
	Hipoteca privilegiada a tipo fijo por 40 años para compra de vivienda protegida.	Hipoteca privilegiada a tipo fijo por 40 años para compra de vivienda protegida.
<i>Ayudas directas al alquiler</i>	Subvenciones de la renta del alquiler para personas jóvenes menores de 35 años, con ingresos mínimos anuales de 5.500,00 €, que hayan firmado o supervisado un contrato de alquiler a través de una Bolsa Joven	Subvenciones de la renta del alquiler para personas jóvenes menores de 35 años, con ingresos mínimos anuales de 5.500,00 €, que hayan firmado o supervisado un contrato de alquiler a través de una Bolsa Joven
		<i>Renta Básica de Emancipación</i> para personas de entre 22 y 30 años con una fuente regular de ingresos brutos inferiores a 22.000 euros anuales: ayuda de 210 euros mensuales para el pago del alquiler durante un plazo máximo de 4 años; préstamo sin intereses de 600 euros para la fianza del alquiler; y ayuda adicional de 120 euros si se constituye un aval privado como garantía.
<i>Otro tipo de ayudas/programas</i>	Refuerzo del 10% en las subvenciones para rehabilitación de viviendas	Refuerzo del 10% en las subvenciones para rehabilitación de viviendas

Fuente: Elaboración propia a partir de Planes Autonómicos, M^º de Fomento; web.gencat.cat y OBJOVI.

Tabla 8. Renta Básica de Emancipación (RBE) pagos efectuados por provincias en Cataluña hasta 30 de junio de 2011.

	Hombres	Mujeres	Total	% del Total
Barcelona	16630	24177	40907	72,9
Girona	2470	3564	6034	10,8
Lleida	1490	1891	3381	6,0
Tarragona	2426	3350	5776	10,3
Total Cataluña	23116	32982	56098	100

Fuente: OBJOVI

Tabla 9. Medidas dirigidas a la población joven en materia de vivienda y tipología de las ayudas en la Comunidad de Madrid. Dos periodos: 2005-2008 y 2009-2012

Tipo de Ayuda	2005-2008	2009-2012
<i>promoción de viviendas para jóvenes</i>	Obligación de los promotores a destinar al menos el 50% de las viviendas de cada promoción de Viviendas de Protección Pública para Arrendamiento con Opción de Compra (VPPA OC) a viviendas con Opción de Compra para jóvenes (VPPA OC-Plan Joven	Obligación de los promotores a destinar al menos el 50% de las viviendas de cada promoción de Viviendas de Protección Pública para Arrendamiento con Opción de Compra (VPPA OC) a viviendas con Opción de Compra para jóvenes (VPPA OC-Plan Joven
<i>Ayudas directas a la compra</i>	Descuento del 50% de las cantidades abonadas por el alquiler al ejercer la opción de compra en las VPPA OC-Plan Joven.	Descuento del 50% de las cantidades abonadas por el alquiler al ejercer la opción de compra en las VPPA OC-Plan Joven.
<i>Ayudas directas al alquiler</i>	“Cheque-Vivienda alquiler”: subvención del 10% a arrendatarios menores de 35 años que accedan a una VPPA OC-Plan Joven (15% en el caso de estar desempleados) que ejerzan la opción de compra transcurridos siete años de arrendamiento.	“Cheque-Vivienda alquiler”: subvención del 10% a arrendatarios menores de 35 años que accedan a una VPPA OC-Plan Joven (15% en el caso de estar desempleados) que ejerzan la opción de compra transcurridos siete años de arrendamiento.
		<i>Renta Básica de Emancipación</i> para personas de entre 22 y 30 años con una fuente regular de ingresos brutos inferiores a 22.000 euros anuales; ayuda de 210 euros mensuales para el pago del alquiler durante un plazo máximo de 4 años; préstamo sin intereses de 600 euros para la fianza del alquiler; y ayuda adicional de 120 euros si se constituye un aval privado como garantía.
		Seguro de impago de rentas para las VPPA OC-J y para las viviendas del Plan Alquiler.
<i>Otro tipo de ayudas/programas</i>	Programas 'Hipoteca Joven'	Programas 'Hipoteca Joven'
	Programas 'Vive y Convive'	Programas 'Vive y Convive'
		Plan Alquiler

Fuente: Elaboración propia a partir de Planes Autonómicos, M^º de Fomento; www.madrid.org y OBJOVI

Tabla 10. Renta Básica de Emancipación (RBE) pagos efectuados en la Comunidad de Madrid hasta 30 de junio de 2011.

	Hombres	Mujeres	Total	% del Total
Madrid	20492	30173	50665	100
Total Comunidad	20492	30173	50665	100

Fuente: OBJOVI

Tabla 11. Medidas dirigidas a la población joven en materia de vivienda y tipología de las ayudas en la Comunidad Valenciana. Dos periodos: 2005-2008 y 2009-2012

Tipo de Ayuda	2005-2008	2009-2012
<i>promoción de viviendas para jóvenes</i>	Subvención del 20% del precio máximo de venta para los promotores de viviendas en alquiler	
	Subvención para la promoción de Vivienda joven de alquiler con opción de compra	Subvención para la promoción de Vivienda joven de alquiler con opción de compra
	Subvención al promotor de alojamientos para universitarios	
<i>Ayudas directas a la compra</i>	“Cheque de acceso a la vivienda”: subvención, incompatible con cualquier otra para la misma finalidad, de hasta el 7% del precio de venta fijado en la escritura para jóvenes adquirentes de viviendas de nueva construcción o viviendas usadas.	Subvención para la adquisición de viviendas protegidas de nueva construcción, por un importe máximo de 10.500,00 €.
	Ayudas a las donaciones familiares para la adquisición de vivienda de primer acceso por jóvenes: subvención del 20% del importe de la donación, siempre y cuando no supere los 20.000 €.	
	“Micro crédito joven”, por un importe máximo de 1.000€, para cubrir los gastos previos necesarios para el acceso a la primera vivienda (notaría, registro, impuestos, valoraciones y altas de las compañías suministradoras).	
<i>Ayudas directas al alquiler</i>	Ayuda al pago del alquiler del Institut Valencià de la Joventut para jóvenes entre 18 y 30 años. La subvención puede alcanzar hasta el 50% del importe total del arrendamiento generado durante (2005, 2006, 2007) con un límite máximo de 1.872 € en el caso de personas individuales y de 3.744 € en el caso de parejas jóvenes.	Ayuda al pago del alquiler (incompatible con cualquier otro tipo de ayudas, como la RBE del Estado) del Institut Valencià de la Joventut para jóvenes entre 18 y 30 años. La subvención puede alcanzar hasta el 50% del importe total del arrendamiento generado durante (2009, 2010) con un límite máximo de 1.872 € en el caso de personas individuales y de 3.744 € en el caso de parejas jóvenes.
	“Cheque alquiler joven”: subvención, de hasta el 40% de la renta anual del alquiler y por un importe máximo de 2.880 € al año, para personas jóvenes cuyos ingresos no excedan 3,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).	<i>Renta Básica de Emancipación</i> para personas de entre 22 y 30 años con una fuente regular de ingresos brutos inferiores a 22.000 euros anuales: ayuda de 210 euros mensuales para el pago del alquiler durante un plazo máximo de 4 años; préstamo sin intereses de 600 euros para la fianza del alquiler; y ayuda adicional de 120 euros si se constituye un aval privado como garantía.
<i>Otro tipo de ayudas/programas</i>	Programa “Vive y convive	Programa “Vive y convive
	Subvención, por un importe máximo de 100 €, para la rehabilitación de viviendas	Programa Hipoteca Joven
		Subvención, complementaria a la del Plan Estatal, para la promoción de alojamientos destinados a colectivos especialmente vulnerables

Fuente: Elaboración propia a partir de Planes Autonómicos, Mº de Fomento; Consellería de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio de la Generalitat Valenciana Consejería de Fomento y OBJOVI

Tabla 12. Renta Básica de Emancipación (RBE) pagos efectuados en la Comunidad Valenciana hasta 30 de junio de 2011

	Hombres	Mujeres	Total	% del Total
Alicante	2342	3232	5574	26,4
Castellón	1310	1622	2932	13,9
Valencia	5823	6817	12640	59,8
Total C. Valenciana	9475	11671	21146	100

Fuente: OBJOVI

Tabla 13. Medidas dirigidas a la población joven en materia de vivienda y tipología de las ayudas en el País Vasco. Dos periodos: 2005-2008 y 2009-2012.

Tipo de Ayuda	2005-2008	2009-2012
<i>promoción de viviendas para jóvenes</i>	Los jóvenes son un colectivo preferente en la adjudicación de viviendas en régimen de arrendamiento y compra.	Los jóvenes son un colectivo preferente en la adjudicación de viviendas en régimen de arrendamiento y compra.
	Reservas permanentes para jóvenes en los sorteos de vivienda protegida.	Reservas permanentes para jóvenes en los sorteos de vivienda protegida.
<i>Ayudas directas a la compra</i>	Subvención a fondo perdido, equivalente al 6% del valor tasado, para la compra de viviendas libres usadas.	Subvención a fondo perdido, equivalente al 6% del valor tasado, para la compra de viviendas libres usadas.
<i>Ayudas directas al alquiler</i>		<i>Renta Básica de Emancipación</i> para personas de entre 22 y 30 años con una fuente regular de ingresos brutos inferiores a 22.000 euros anuales: ayuda de 210 euros mensuales para el pago del alquiler durante un plazo máximo de 4 años; préstamo sin intereses de 600 euros para la fianza del alquiler; y ayuda adicional de 120 euros si se constituye un aval privado como garantía.
<i>Otro tipo de ayudas/programas</i>	Miniapartamentos con servicios comunes para menores de 30 años	Miniapartamentos con servicios comunes para menores de 30 años
	Programa “Convivencia de estudiantes con la tercera edad”.	Programa “Convivencia de estudiantes con la tercera edad”.

Fuente: Elaboración propia a partir de Planes Autonómicos, M^º de Fomento; *Etxebide*, Servicio Vasco de Vivienda y OBJOVI

Tabla 14. Renta Básica de Emancipación (RBE) pagos efectuados en el País Vasco hasta 30 de junio de 2011.

	Hombres	Mujeres	Total	% del Total
Álava	899	1356	2255	19,0
Guipúzcoa	1543	2544	4087	34,4
Vizcaya	2307	3248	5555	46,7
Total País Vasco	4749	7148	11897	100

Fuente: OBJOVI

Anexo VI. Guión de las entrevistas y fichas de los entrevistados.

Guión de las entrevistas sobre política de vivienda para jóvenes en las Comunidades Autónomas seleccionadas

<u>POLÍTICA DE VIVIENDA</u> (entrevista semiestructurada a expertos/técnicos administración)	
1.	Principales objetivos de la política de vivienda para jóvenes de esta comunidad
2.	Condicionantes de la política de vivienda: <ul style="list-style-type: none">• Condicionantes demográficos: presión por la formación de nuevos hogares de jóvenes.• Situación del parque: condición del parque, viviendas en mal estado, nueva edificación.• Configuración de mercado inmobiliario: actores implicados, constructoras, agencias.• Principales necesidades y demandas sobre vivienda dirigidas a la administración por los jóvenes
3.	Instrumentos de los que se dispone para llevar a cabo los objetivos de la política de vivienda <ul style="list-style-type: none">• Aplicación de las políticas autonómicas y estatales: viviendas de protección pública• Ayudas directas al alquiler.• Empresa Municipal de Vivienda• Aplicación de suelos municipales para vivienda social (pública, sin ánimo de lucro, privada)• Aplicación del presupuesto municipal• Otras actuaciones
4.	Problemas derivados de la gestión del patrimonio público de vivienda <ul style="list-style-type: none">• Adjudicaciones de VPO y de viviendas de régimen especial• Cambios en las normativas• Participación ciudadana
5.	Cuantificación de la intervención municipal: <ul style="list-style-type: none">• Suelo finalista para vivienda pública (anual?) para vivienda de protección oficial y para régimen especial• Viviendas iniciadas y Viviendas construidas por la Empresa Municipal y por la empresa autonómica en el municipio
6.	Actuaciones especiales sobre: <ul style="list-style-type: none">• Viviendas vacías• Balance de las actuaciones: seguimiento de las intervenciones, resultados obtenidos.

Ficha de entrevistados.

Nombre del entrevistado	Comunidad Autónoma	Cargo/Institución	Fecha entrevista
Francisco Campuzano; Luis González Tamarit y J. A. Sánchez Siglés	Andalucía	Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA); Dirección General de Arquitectura y Vivienda. Junta de Andalucía ; y experto en política de v. para jóvenes	abril de 2013
Julio Tejedor y Pilar Aguerri	Aragón	Ex director General de Vivienda y Rehabilitación del Gobierno de Aragón y Jefa del Área de Gestión Social y Alquileres en la Sociedad Municipal Zaragoza	mayo de 2013
Ana García Masiá ; Pilar García Almirall y Carme Trilla	Cataluña	Diputación de Barcelona y experta en política de vivienda para jóvenes; Universidad Politécnica de Cataluña, experta en vivienda y jóvenes; y experta en política de vivienda	mayo de 2013
No se hicieron entrevistas	C. de Madrid	-----	-----
José Alberto Sanchís y José Manuel Alcañiz	C. Valenciana	Técnico de Urbanismo de la Generalitat Valenciana; y Sociedad Anónima Municipal de Actuaciones Urbanas de Valencia	Julio de 2013
Javier Burón Cuadrado y Pilar Garrido Gutiérrez	País Vasco	Universidad del País Vasco; y Directora de Vivienda, Control e Innovación del Gobierno Vasco	junio de 2013

JÓVENES EMANCIPADOS

Cuestiones a tratar

- Motivos para salir del domicilio familiar de la población emancipada. Causas/motivaciones.
- Edad de salida del hogar familiar de la población joven emancipada
- Movilidad residencial: en que otras viviendas ha estado y por qué se cambió
- Tipo de tenencia
- Coste económico del acceso a la vivienda, problemas con el pago de las hipotecas
- Solución a los problemas económicos del acceso: ayuda a la familia, realquilar, otros
- Preferencia por el tipo de vivienda. Situación actual/situación deseada
- Preferencia por el tipo de convivencia. Situación actual/situación deseada
- Percepciones sobre políticas y actuación pública en materia de vivienda
- Propuestas y aportaciones en materia de política de vivienda.

JÓVENES NO EMANCIPADOS

Cuestiones a tratar

- Tipo de hogar (hogar familiar) en el que se reside.
- Régimen de tenencia del hogar familiar
- Planteamiento de la emancipación de quienes viven en el domicilio familiar. **Percepción y valoración de la emancipación.**
- Motivos que impiden la emancipación a quienes viven en el hogar familiar y desean dejarlo. **Dificultades, barreras y condicionantes.**
- Preferencias de emancipación. Preferencias tipo de vivienda; preferencias en formas de convivencia.
- Conocimiento de políticas de acceso a la emancipación. Ayudas y subvenciones; Percepciones sobre políticas y actuación pública en materia de vivienda
- Propuestas y aportaciones.

PERFILES requeridos grupo de jóvenes emancipados (6-8 personas)

Tenían que estar presentes los siguientes perfiles:

Sexo (no es imprescindible una proporción equilibrada de géneros)

- Hombre (3-4 personas)
- Mujer (3-4 personas)

Edad :

- 20 a 24 años (1 persona)
- 25 a 29 años (2 personas)
- Más de 29 años (3-4 personas)

Situación, relación con la actividad, ocupación:

- Ni estudian ni trabajan (2 personas)
- Estudian pero no trabajan (1 persona)
- Sólo trabajan (2-3 personas)
- Estudian y trabajan (1 persona)

Tenencia:

- En alquiler (2-3 personas)
- En propiedad (4-5 personas)

Forma de convivencia:

Viviendo solo (2 personas)

Viviendo con otros/compartiendo piso (2 personas)

En pareja (3-4 personas)

PERFILES requeridos grupo jóvenes no emancipados (6-8 personas)

Tenían que estar presentes los siguientes perfiles:

Sexo (no es imprescindible una proporción equilibrada de géneros)

- Hombre (3-4 personas)
- Mujer (3-4 personas)

Edad :

- 20 a 24 años (2 personas)
- 25 a 29 años (1 persona)
- Más de 29 años (3-4 personas)

Situación, relación con la actividad, ocupación:

- Ni estudian ni trabajan (2 personas)
- Estudian pero no trabajan (2 personas)
- Sólo trabajan (1 persona)
- Estudian y trabajan (2-3 personas)

Situación familia (**clase social, condición socioeconómica de los padres**)

- Clase media alta (2-3 personas)
- Clase media (2 personas)
- Clase media baja (2.3 personas)

PERFILES requeridos grupo jóvenes emancipados y no emancipados conjuntamente (6-8 personas)

- **Emancipados (3-4 personas):** sexo indiferente; edad (a ser posible a partir de 25); relación con la actividad (½ parados y ½ ocupados); tenencia (½ alquiler y ½ propiedad).
- **No emancipados (3-4 personas)** sexo indiferente; edad (½ de 20 a 24 y ½ a partir de 29 años); (½ parados y ½ ocupados).

Ficha de participantes en el grupo de jóvenes **emancipados y no emancipados en Barcelona** (realizado en mayo de 2013).

Sexo	Nombre	Edad	Estado de la emancipación	Relación con la actividad	Régimen de tenencia (emancipados)	Forma de convivencia (emancipados)
Hombre	Albert	24	No emancipado	Estudia y trabaja tiempo parcial	_____	_____
Mujer	Gemma	31	No emancipada	Estudia y parada	_____	_____
Mujer	Georgina	28	No emancipada	Estudia y trabaja tiempo parcial	_____	_____
Hombre	Joan	31	Emancipado	Trabaja jornada completa	En alquiler	Vive solo
Mujer	Laura	22	No emancipada	Estudia y trabaja tiempo parcial	_____	_____
Mujer	Lorena	27	Emancipada	Trabaja jornada completa	En propiedad	En pareja
Hombre	Luis Alfonso	23	Emancipado	Trabaja tiempo parcial	En alquiler	Comparte piso con amigos

Ficha de participantes en el grupo de jóvenes **emancipados y no emancipados en Bilbao** (realizado en junio de 2013).

Sexo	Nombre	Edad	Estado de la emancipación	Relación con la actividad	Régimen de tenencia (emancipados)	Forma de convivencia (emancipados)
Hombre	Aitor	30	No emancipado	Trabaja media jornada y no estudia	_____	_____
Mujer	Adela	30	Emancipada	Trabaja jornada completa	En propiedad	En pareja
Mujer	Agurne	29	No emancipada	Estudiando y parada	_____	_____
Hombre	Alexo	28	Emancipado	Trabaja jornada completa	En alquiler	Vive solo
Hombre	Mikel	30	Emancipado	Trabaja jornada completa	En alquiler	Comparte piso
Hombre	Víctor	23	No emancipado	Estudia y trabaja tiempo parcial	_____	_____

Ficha de participantes en el grupo de jóvenes **emancipados en Madrid** (realizado en abril de 2013).

Sexo	Nombre	Edad	Estado de la emancipación	Relación con la actividad	Régimen de tenencia (emancipados)	Forma de convivencia (emancipados)
Mujer	Alicia	29	Emancipado	Trabaja jornada completa	En propiedad	Con su pareja
Hombre	Joaquín	35	Emancipado	Trabaja jornada completa	En propiedad	Con su pareja
Hombre	José	34	Emancipado	Trabaja jornada completa	En alquiler	Con su pareja
Hombre	Diego	29	Emancipado	Trabaja jornada completa	En alquiler	Sola
Mujer	Libertad	30	Emancipado	Trabaja a tiempo parcial	En propiedad	Sola
Mujer	Paloma	26	Emancipado	Trabaja a tiempo parcial y estudia	En alquiler	Con compañeros de piso
Mujer	Laura	32	Emancipado	Parada y estudia	En propiedad	Sola
Hombre	Adrián	31	Emancipado	Trabaja a tiempo parcial y estudia	En propiedad	Con su pareja

Ficha de participantes en el grupo de jóvenes **no emancipados en Madrid** (realizado en abril de 2013).

Sexo	Nombre	Edad	Estado de la emancipación	Relación con la actividad	Régimen de tenencia (emancipados)	Forma de convivencia (emancipados)
Hombre	Juan	25	No emancipado	Sólo estudia	_____	_____
Hombre	Enrique	30	No emancipado	Sólo trabaja	_____	_____
Hombre	Emilio	26	No emancipado	Sólo estudia	_____	_____
Mujer	Sara	25	No emancipado	Sólo trabaja	_____	_____
Hombre	Javier	26	No emancipado	Sólo trabaja	_____	_____
Mujer	Mónica	30	No emancipado	Sólo estudia	_____	_____
Hombre	Álvaro	23	No emancipado	Ni estudia ni trabaja	_____	_____

Ficha de participantes en el grupo de jóvenes **no emancipados en Sevilla** (realizado en abril de 2013).

Sexo	Nombre	Edad	Estado de la emancipación	Relación con la actividad	Régimen de tenencia (emancipados)	Forma de convivencia (emancipados)
Mujer	Beatriz	27	No emancipado	Estudiando y parada	_____	_____
Hombre	David	24	No emancipado	Ni estudia ni trabaja	_____	_____
Hombre	Jesús	29	No emancipado	Trabaja a tiempo parcial y estudia	_____	_____
Hombre	José M ^a	26	No emancipado	Estudiando y parado	_____	_____
Mujer	Lucía	31	No emancipado	Estudiando y parada	_____	_____

Ficha de participantes en el grupo de jóvenes **emancipados en Sevilla** (realizado en abril de 2013).

Sexo	Nombre	Edad	Estado de la emancipación	Relación con la actividad	Régimen de tenencia (emancipados)	Forma de convivencia (emancipados)
Mujer	María	28	Emancipado	Trabaja a tiempo parcial y estudia	En alquiler	En pareja
Hombre	Miguel	26	Emancipado	Parado y no estudia	En alquiler	Solo
Hombre	Norberto	31	Emancipado	Trabaja jornada completa	En propiedad	Pareja e hijos
Hombre	Pablo	32	Emancipado	Trabajador en paro	En propiedad	En pareja
hombre	Rafa	28	Emancipado	Trabaja a tiempo parcial y estudia	En alquiler	Comparte piso

Ficha de participantes en el grupo de jóvenes **emancipados y no emancipados en Valencia** (realizado en julio de 2013).

Sexo	Nombre	Edad	Estado de la emancipación	Relación con la actividad	Régimen de tenencia (emancipados)	Forma de convivencia (emancipados)
Hombre	Ricardo	30	Emancipado	Trabaja a tiempo parcial y estudia	En alquiler	En pareja
Mujer	Alicia	29	No emancipada	Trabaja a tiempo parcial y estudia	_____	_____
Hombre	Sebastián	28	No emancipado	Trabaja a tiempo parcial y estudia	_____	_____
Hombre	Carlos	31	Emancipado	Trabaja jornada completa	En propiedad	En pareja y con hijos
Mujer	Miriam	26	Emancipada	Trabaja jornada completa	En propiedad	En pareja
Mujer	Mire	24	No emancipada	Ni estudia ni trabaja	_____	_____

Ficha de participantes en el grupo de jóvenes **emancipados y no emancipados en Zaragoza** (realizado en mayo de 2013).

Sexo	Nombre	Edad	Estado de la emancipación	Relación con la actividad	Régimen de tenencia (emancipados)	Forma de convivencia (emancipados)
Hombre	Daniel	27	No emancipado	Trabaja a tiempo parcial y estudia	_____	_____
Hombre	Paco	30	Emancipado	Trabaja jornada completa	En propiedad	solo
Mujer	Cristina	24	No emancipada	Estudia y no trabaja	_____	_____
Hombre	Luis Miguel	31	Emancipado	Trabaja jornada completa	En alquiler	En pareja
Hombre	Alex	23	No emancipado	Estudia y no trabaja	_____	_____
Mujer	Diana	29	Emancipada	Trabaja jornada completa	En alquiler	sola